

LE REMEMBREMENT  
de la  
**Propriété Foncière**  
EN LORRAINE

---

THÈSE  
POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le 10 octobre 1936, à 14 heures

PAR

ROBERT LOUIS

Attaché au Parquet

---

MEMBRES DU JURY :

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Président . . .  | MM. SIMONNET, professeur. |
| Assesseurs . . . | VOIRIN, professeur.       |
|                  | MARCHAL, agrégé.          |

---

NANCY  
IMPRIMERIE GEORGES THOMAS  
Angle des rues de Solignac et Henri-Lepage

1936



LE REMEMBREMENT  
de la  
**Propriété Foncière**  
EN LORRAINE

---

THÈSE  
POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le 10 octobre 1936, à 14 heures

PAR

ROBERT LOUIS

Attaché au Parquet

---

MEMBRES DU JURY :

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Président. . . . | MM. SIMONNET, professeur. |
| Assesseurs . . . | VOIRIN, professeur.       |
|                  | MARCHAL, agrégé.          |

---

NANCY  
IMPRIMERIE GEORGES THOMAS  
Angle des rues de Solignac et Henri-Lepage

1936

# FACULTÉ DE DROIT DE NANCY

---

*Doyen*: M. SENN (✳, ⚖, ⚖ I).

*Assesseur du Doyen*: M. HENRY (✳, ⚖ I).

*Doyens honoraires*: MM. F. GÉNY (C ✳, ⚖ I), MICHON (✳, ⚖ I).

*Professeurs honoraires*:

MM. MAY (✳, ⚖ I).

ROLLAND (⚖ I).

MOREL (✳, ⚖ I).

GÉNY (C ✳, ⚖ I).

RENARD (⚖ I).

MICHON (✳, ⚖ I).

*Maître de conférences honoraire*: M. MÉLIN (⚖ I), docteur en droit.

MM. SENN (✳, ⚖, ⚖ I), professeur de Droit romain.

HENRY (✳, ⚖ I), professeur de Droit criminel.

KRÖLL (⚖ I), professeur d'Histoire du Droit.

LALOUËL (⚖ I), professeur de Droit international public.

LESCOT (⚖ I), professeur de Droit commercial.

SIMONNET (⚖ I), professeur de Droit civil.

VOIRIN (⚖, ⚖ I), professeur de Droit civil.

TROTABAS (⚖, ⚖ A), professeur de Droit administratif et de Législation financière.

F. de MENTHON (⚖ A), professeur d'Economie politique.

DURAND, agrégé de Droit privé.

MARCHAL, agrégé d'Economie politique.

TEITGEN, agrégé de Droit public.

GROS, docteur en droit, chargé de cours de Droit public.

VINCENT, docteur en droit, chargé de cours de Droit privé.

HUGON, docteur en Droit, chargé de cours d'Economie politique.

ROSAMBERT, docteur en droit, chargé d'enseignement de Droit civil de capacité.

BERTRAND (⚖ I), secrétaire.

---

*La Faculté n'entend ni approuver, ni désapprouver les opinions particulières du candidat.*



*A la Mémoire de mon Frère*

GEORGES LOUIS

*Mort pour la France devant Verdun  
le 24 Août 1917*



## AVANT-PROPOS

---

Dans le travail que nous entreprenons ici sous le titre *Le remembrement de la propriété foncière en Lorraine*, il nous paraît nécessaire d'étudier avant tout la question sous l'angle de la pratique, toute discussion purement théorique étant stérile en cette matière.

Dans ce but nous avons puisé l'essentiel de notre documentation dans les milieux les plus compétents en matière de remembrement, notamment au Service du Génie rural de Meurthe-et-Moselle.

Cette documentation consiste donc essentiellement en instructions, circulaires et publications du Ministère de l'Agriculture. Nous avons également utilisé les résultats d'une enquête sur le remembrement prescrite en 1934 par la Chambre d'Agriculture de Meurthe-et-Moselle auprès des cultivateurs intéressés.

Qu'il nous soit permis de remercier ici M. BRUNOTTE, Ingénieur en Chef du Génie rural et Directeur des opérations de remembrement dans les départements des Vosges, de la Meuse et de Meurthe-et-Moselle, pour les conseils, documents et renseignements qu'avec la plus grande obligeance, il a bien voulu mettre à notre disposition pour l'élaboration de ce travail.



Digitized by the Internet Archive  
in 2026

[https://archive.org/details/IA41555801\\_0001](https://archive.org/details/IA41555801_0001)

## INTRODUCTION

### LE REMEMBREMENT ET LES DIFFICULTÉS QU'IL RENCONTRE

---

#### I. — Le remembrement. - Définition. - Son but

La définition du mot remembrement fut donnée pour la première fois dans un jugement du Tribunal civil de Neufchâteau, en date du 10 mars 1910, sous la forme suivante: « Réunion en un seul corps des parcelles de terrains éparpillées sur une étendue plus ou moins considérable du territoire ».

Cette définition est en vérité un peu simpliste, car le remembrement n'est pas seulement une réunion de parcelles isolées et enclavées, c'est aussi le moyen nécessaire pour donner à chacune une plus grande facilité d'exploitation, notamment par la création de chemins d'accès.

Le remembrement, dit la loi, doit viser uniquement à l'amélioration de l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis.

Par conséquent nous pouvons définir le remembrement:

L'ensemble des opérations qui, réalisant des réunions de parcelles, et assurant la liberté d'exploitation

par la création de chemins, ont pour but exclusif, l'amélioration de l'exploitation des parcelles qui y sont soumises.

C'est là une définition du remembrement quant au but qu'il poursuit, mais on peut en trouver une autre quant à sa forme :

Le remembrement est en effet, une opération collective limitée par un certain périmètre au sein duquel chaque propriétaire fait un apport constitué par les terres dont il est propriétaire ; cet apport à l'association est suivi d'une redistribution aux intéressés, de terres équivalentes, en valeur de productivité, à celles qu'ils ont apportées à l'Association (1).

La France est le pays du globe où la propriété est la plus morcelée (2). Nous ne parlerons pas dans les développements qui vont suivre du morcellement compris comme la répartition du sol en un grand nombre de propriétaires, nous emploierons indifféremment les trois termes :

Etat parcellaire. Morcellement. Parcellement et nous entendrons par là, l'éparpillement de chaque propriété en un très grand nombre de parcelles.

Pour mieux mettre en lumière cette distinction il nous suffit de dire qu'un pays de grande propriété,

(1) Voici la définition du remembrement donnée par M. CHAUVEAU dans un discours prononcé au Sénat à l'occasion de la discussion de la loi de 1918 : « Le remembrement est la mise en commun momentanée des terres morcelées et enchevêtrées d'un territoire, suivie de la redistribution aux intéressés d'ilots continus, d'accès indépendant, et composés de terres équivalentes, soit en étendue, soit en qualité, à celles qu'ils ont apportées à l'opération ».

(2) On peut voir à ce sujet la série des enquêtes décennales du ministère de l'Agriculture, notamment celle de 1892.

c'est-à-dire où un petit nombre de propriétaires se partagent le sol, peut néanmoins être très morcelé si ces vastes propriétés ne sont pas d'un seul tenant et se répartissent en une poussière de parcelles qui s'enchevêtrent mutuellement. D'autre part, une région ou domine la petite propriété peut n'être pas morcelée si toutes ces petites exploitations sont bien groupées quoique de faible étendue, tel est par exemple le cas du département de la Sarthe.

Alors que le régime de petite propriété est un bien puisqu'il aboutit à répartir les richesses du sol entre de nombreux individus, l'état parcellaire au contraire est un mal dont les inconvénients se font sentir à l'heure actuelle de plus en plus durement. Nous n'avons pas à examiner ici ces inconvénients, nous les verrons à l'occasion des avantages du remembrement. Nous dirons seulement que l'état parcellaire se traduit toujours par une perte de temps, une perte d'argent par les frais qu'il entraîne pour la culture, un asservissement complet des exploitants les uns vis-à-vis des autres, une multitude de procès entre voisins.

C'est en France comme nous l'avons dit que le parcelllement est le plus poussé. Certaines parcelles cadastrales, par le jeu des partages et des successions se sont tellement réduites qu'elles ont fini par s'égarer dans la propriété d'un voisin et qu'on ne les retrouve pas.

On raconte à ce sujet l'anecdote du rentier d'Argenteuil qui, toutes les fois que son fils avait été le premier de sa classe — et c'était un sujet hors-

ligne — lui achetait une vigne, trouvant cela plus économique, vu la petitesse des lots mis en vente, que de le mener à l'Hippodrome.

Sans exagérer à ce point les effets du parcellement, il n'en est pas moins vrai qu'ils sont néfastes aux intérêts agricoles, particulièrement en Lorraine où la fragmentation des parcelles y est plus forte que partout ailleurs, et cela explique la préoccupation de la loi d'y porter remède par le remembrement des domaines.

## **II. — Les difficultés que rencontre le remembrement**

Il est un fait dominant dans la question du remembrement, c'est la difficulté d'y porter remède, difficulté qui vient de la nature et de la configuration de certains terrains ainsi que des cultures qui y sont pratiquées, mais difficulté qui vient avant tout de l'esprit du paysan français rebelle à tout progrès.

### **A) DIFFICULTÉS VENANT DE LA TERRE ET DE SES CULTURES**

Ce serait une erreur de croire que le remembrement peut s'appliquer uniformément partout, sur toutes les catégories de terrains, dans toutes les variétés de cultures.

Alors qu'il est très facile de remembrer les régions de grandes plaines parce que le sol est partout de même valeur et que les travaux des géomètres y sont facilités, de grosses difficultés surgissent au contraire

dans les régions accidentées et cela pour plusieurs raisons.

D'abord les accidents de terrains sont néfastes aux travaux de mesures et d'arpentage que nécessite le remembrement.

Ensuite la composition géologique des sols au relief tourmenté varie souvent d'un champ à l'autre, car les couches géologiques successives affleurent à la surface de la terre, à faible distance les unes des autres. Le résultat, c'est que deux champs voisins ont souvent une valeur très différente, aussi l'estimation est évidemment plus difficile à réaliser.

Enfin la présence d'un cours d'eau au milieu d'un périmètre à remembrer rend plus difficile la tâche du géomètre, et c'est une source de frais supplémentaires.

En ce qui concerne les cultures, les vastes plaines couvertes de céréales ou de betteraves par exemple, sont faciles à remembrer car les céréales ont partout la même valeur, mais si l'on veut remembrer des côteaux couverts de vignobles, une difficulté se présente, car en effet les qualités personnelles de chaque clos sont trop précieuses pour que l'on puisse songer à un remembrement (3). Il en est de même pour les

(3) GARRIGOU-LAGRANGE, thèse Paris 1925: *Lois sur le remembrement de la propriété foncière en France*, écrit à ce sujet: « Voici maintenant les pays de côte les plus riches peut être de notre France. Les clos d'ordinaire y sont très exigus et la propriété est toute en parcelles. Mais il est impossible d'y remédier. Nul vigneron des côtes ne consentirait à échanger son clos contre le clos du voisin; la terre n'est pas la même, et le moindre dégradé dans la couleur du sol peut influer sur le cru. L'exposition non plus n'est pas la même; et telle vigne est rôtie par le soleil comme ne l'est pas celle d'à côté ».

terrains plantés d'arbres fruitiers, de même pour les houblonnières, l'échange est également difficile à réaliser.

B) LE PRINCIPAL OBSTACLE AU REMEMBREMENT,  
C'EST L'ESPRIT PAYSAN REBELLE A TOUT PROGRÈS

L'esprit du paysan français et en particulier du paysan lorrain est traditionaliste et rebelle au progrès.

Le paysan a toujours gagné sa vie tant bien que mal, il est vrai, en exploitant péniblement ses nombreuses parcelles, ses ancêtres ont fait de même; de là, il déduit qu'un changement, si profond soit-il dans l'exploitation culturale, n'améliorera en rien son sort.

Le paysan français est routinier par nature et surtout défiant, et son caractère se laisse très difficilement pénétrer aux initiatives comme celle du remembrement. Qu'on vienne lui proposer une telle opération, la première idée qui surgira à son esprit sera celle-ci: « Cela ne va-t-il pas tourner à mon désavantage? ». Il ne pensera qu'à une chose: on va lui prendre son champ pour lui en rendre peut-être un plus mauvais; aussi ses calculs se borneront là et il va s'opposer de toutes ses forces à l'opération de remembrement; il ne verra que le résultat matériel de ce qu'on lui propose sans s'inquiéter de rechercher les avantages économiques énormes que l'opération pourrait lui procurer.

Le paysan français en un mot est victime d'idées surannées et préconçues, il se cantonne dans un individualisme étroit d'où il est difficile de le faire sortir.

Il faut ajouter à ces difficultés le fait que le paysan a le culte de la famille et l'amour de la terre; il ne connaît qu'une bonne terre, la sienne, celle qu'il a toujours cultivé avec un soin jaloux et qu'il considère comme une partie de lui-même. C'est la terre qu'il tient de ses aïeux, qui est attachée à la famille et n'en doit pas sortir.

Tels sont à notre avis les obstacles essentiels à l'opération de remembrement, mais bien qu'ils soient considérables, il ne nous semble pas impossible de les surmonter. Nous nous expliquerons dans la conclusion de ce travail sur le remède qu'il convient d'y apporter.

Il nous faut étudier maintenant la question du remembrement principalement en Lorraine, région où la terre est plus morcelée que partout ailleurs. D'où vient ce parcellement excessif ? Dans quelle mesure y a-t-on porté remède ? Que reste t-il à faire ?

La réponse à ces questions, constitue le thème objet de notre premier développement.

---



## PREMIÈRE PARTIE

**La nécessité du remembrement  
se fait principalement sentir en Lorraine,  
région où le parcellement est excessif**



## CHAPITRE PREMIER

### DE L'ORIGINE DU PARCELLEMENT EN LORRAINE (1)

---

La propriété rurale dans l'Est de la France et en Lorraine en particulier est terriblement morcelée; c'est un fait qui fut observé de tout temps. Certains auteurs ont donné à ce phénomène une origine physiologique, d'autres une origine purement historique (2).

A notre avis le parcellement excessif du pays lorrain a des causes multiples qu'il faut rechercher dans l'histoire du peuplement de notre pays, dans le relief et la physiologie de notre sol.

Les premières populations que l'on trouve en Lorraine sont « des nomades vivant de chasse et de pêche au milieu des forêts à l'époque néolithique » (3).

Mais à un âge qui se place entre l'an 900 et 500 avant J.-C., un remous se produit dans les Hauts-Plateaux d'Asie où le peuple celte, poussé par d'autres émigrants, commence son exode vers les pays de l'Occident.

(1) D'après l'ouvrage de M. HOTTENGER : *La Propriété rurale en Lorraine, Morcellement et remembrement*. Paris 1912.

(2) Voir JOBLIN : *Remembrement de la propriété foncière en France*. Thèse Paris, 1917, p. 29.

(3) HOTTENGER : *Morcellement et remembrement*, p. 15.

Les Celtes, populations essentiellement pastorales s'engagent dans la vallée du Danube, riche en herbages, « la plus facile pour assurer la nourriture de leurs troupeaux » (4). Si nous les suivons dans leur migration nous pouvons constater la transformation que vont leur faire subir les différentes régions qu'ils ont à traverser.

Les riches pâturages de la vallée du Danube assurant une abondante alimentation à leurs troupeaux, les Celtes continuent leur vie pastorale ; mais au sortir de cette vallée, ils débouchent dans une vaste région forestière qui couvrait à l'époque toute l'Allemagne du Sud. L'épaisse forêt bavaroise n'étant nullement propice à l'élevage de grands troupeaux de bœufs et de chevaux, l'évolution commence : les troupeaux sont réduits de plus en plus et remplacés par un animal nouveau, le porc, pour l'élevage duquel la forêt est éminemment favorable.

Ce premier changement dans la vie des Celtes en appelle un autre, car le porc ne se prête pas à la vie nomade comme les grands animaux. C'est alors le début d'une vie sédentaire, et M. HOTTENGER dans son ouvrage : *La Propriété rurale en Lorraine. Morcellement et remembrement*, explique comment l'élevage du porc dût amener les Celtes à la culture ; M. HOTTENGER nous dit ceci :

« Les pasteurs peuvent bien vivre exclusivement de l'art pastoral, parce que le lait de jument et de vache est par lui-même un aliment complet, offrant tous les aliments essentiels à la nourriture de l'homme.

(4) HOTTENGER : *Morcellement et remembrement*, p. 17.

Mais il n'en est pas de même de la viande, qui, pour être consommée habituellement, demande à être associée à un céréale, froment, orge, seigle, etc... Or, le porc ne fournit que de la viande, viande plus serrée, plus échauffante que toute autre » (5).

La pratique de la culture entraîne elle-même une autre conséquence : un changement profond dans l'état social des peuples Celtes.

A l'état pastoral ils vivaient groupés sous le régime de la tribu, mais avec la pratique des cultures sur des surfaces forcément très limitées dans d'étroites clairières de l'immense forêt, il fallait se séparer en des groupes plus restreints, le ménage; mais ce fractionnement n'est cependant pas très poussé car les Celtes, habitués depuis longtemps à la vie communautaire, essayent de rester groupés autant que le permet l'état du sol; d'autre part il faut défendre sa maison et son champ contre un ennemi éventuel. Telles sont les raisons pour lesquelles on constate, sinon le groupement en tribus, du moins le groupement de plusieurs ménages, origine directe de notre village.

Pourtant, malgré les cultures, les ressources de l'art pastoral prédominent toujours, mais les conditions en sont plus difficiles car les pâturages sont rares et la surveillance est difficile à assurer sous bois; aussi, on réunit le bétail en un troupeau commun et on décide que les récoltes doivent être enlevées à date fixe pour permettre au troupeau de trouver sa subsistance. C'est là l'origine du droit de parcours et de vaine pâture.

(5) HOTTENGER: *Morcellement et remembrement*, p. 21.

Les Celtes les plus diligents défrichent les meilleurs coins de terre que la forêt n'a pas envahis, ils se les approprient, mais la communauté en a la jouissance pour faire paître les troupeaux, après enlèvement des récoltes.

Telle est la population celte lorsque poussée par de nouveaux arrivants, elle pénètre en Gaule par le sud de l'Alsace et se répand en France en empruntant les voies naturelles que forment les vallées (6).

Les Celtes qui prennent la direction du midi trouvent en Auvergne et dans les vallées des Alpes, de riches pâturages et alors ils reprennent leur ancienne vie pastorale, la tribu se reconstitue.

Ceux qui envahissent le Centre et le Nord de la France y trouvent un sol fertile, bien pourvu en eau et propice à la dispersion des populations qui forment de nombreux hameaux.

La pauvreté de la région Bretonne produit le même effet de dispersion parmi les Celtes qui y cherchent un asile.

En ce qui concerne la Lorraine, ce sont naturellement les vallées qui sont occupées par les nouveaux arrivants, vallées de la Meuse, de la Moselle, de la Seille et de la Sarre. Les Celtes s'établissent également dans les régions traversées par les chemins qui relient ces vallées entre elles, notamment la région comprise entre les sources de la Meuse et du Madon, également une région formant une bande étroite partant du Xainthois et passant par Soulosse, Toul et

(6) Voir à ce sujet l'ouvrage de M. HOTTENGER: *La Propriété rurale en Lorraine, Morcellement et remembrement*, p. 27.

Verdun, c'est-à-dire suivant à peu près la ligne de partage des eaux entre la Meuse et la Moselle.

Ces vallées Lorraines aux ressources variées, prairies, terres arables, forêts, peuplées de Celtes aux habitudes essentiellement communautaires vont être la terre d'élection d'un parcellement excessif.

On construit les villages à proximité des points d'eau et aux endroits où les ressources du sol sont suffisantes. Mais la culture du sol n'est qu'accessoire, d'abord, par suite du peu d'étendue des terres arables, ensuite, à cause des origines pastorales des populations. C'est l'élevage qui tient la plus grande place et on ne cultive que les terres qui sont à proximité de l'agglomération; on abandonne tout le reste du territoire à la pratique du droit de parcours.

Comme les surfaces cultivables sont forcément très limitées, les Celtes doivent s'organiser pour obtenir le meilleur rendement de la terre. Il faut qu'après avoir produit, la terre se repose pendant une année; aussi, on divise le sol cultivable en deux parties égales ou « saisons », l'une restant en jachères pendant que l'autre est cultivée.

La saison en jachères reste soumise pendant l'année au droit de parcours aussi il est nécessaire pour que chaque famille puisse vivre, qu'elle possède une portion de terre dans chaque saison.

D'autre part tout le monde doit pratiquer le même genre de culture afin que les récoltes soient faites en même temps, car la communauté reprend son droit de vaine pâture après enlèvement des récoltes.

Après une année de jachères, chaque ménage reprend la portion qu'il avait l'année précédente; il ne peut en être autrement, car la valeur de la terre est extrêmement variable dans ce pays accidenté, et celui qui s'est approprié une bonne terre à l'origine a le droit de la conserver, d'autant plus qu'avec la vie sédentaire, nos ancêtres commencent à utiliser le fumier de leur animaux pour amender leurs terres qui « deviennent alors plus complètement la propriété personnelle de ceux qui les possèdent » (7).

C'est ainsi qu'apparaît le morcellement, à l'origine même de la propriété. Il ne tarde pas d'ailleurs à s'étendre, car chacun, à mesure que ses besoins s'accroissent, entreprend la culture d'une nouvelle terre qu'il s'approprie et qui est évidemment plus ou moins éloignée de celle qu'il possédait déjà. La zone cultivée s'étend ainsi peu à peu par étapes successives et le morcellement y est extrême.

Telle est l'origine de notre agglomération rurale moderne à banlieue morcelée. Depuis ces temps lointains nous en retrouvons le type à toutes les époques de notre civilisation « et si la culture a pris le pas sur l'art pastoral, si des maisons modernes ont remplacé les huttes celtiques, il n'en est pas moins vrai que les caractéristiques de la communauté primitive se retrouvent dans le village lorrain actuel » (8).

Lors des invasions barbares la communauté rurale marque un recul, car on retourne à peu près au stade primitif où la culture n'était qu'accessoire à l'élevage ;

(7) HOTTENGER : *Morcellement et remembrement*, p. 36.

(8) HOTTENGER : *Morcellement et remembrement*, p. 36.

la communauté rurale redevient pastorale mais elle se renforce au Moyen-Age et elle devient très puissante ; c'est l'époque où la commune atteint son apogée en obtenant son émancipation.

Nous la retrouvons enfin à l'époque de la Révolution où elle n'est plus que l'ombre d'elle-même, car soumise à une étroite tutelle administrative et déchirée par les luttes politiques de ses habitants.

C'est ainsi qu'elle apparaît de nos jours, ébranlée encore par les profondes transformations économiques qui se produisent au XIX<sup>e</sup> siècle. Le morcellement n'a fait que s'aggraver depuis les temps les plus anciens, par suite des habitudes communautaires du groupement ; à la mort du père de famille la communauté est dissoute et les biens se partagent par parts égales entre tous ses membres, il faut naturellement que chacun recueille un lopin de terre dans chaque saison pour pouvoir suivre l'assolement qui est obligatoire pour tous ; on assiste alors non seulement à un partage des parcelles, mais à leur fragmentation.

Un autre fait à également contribué à étendre le morcellement, c'est la vente des biens nationaux sous la Révolution ; notamment les biens des émigrés furent fractionnés, subdivisés en lots avant d'être vendus. « On n'avait pas l'intention par cette mesure dit M. HOTTENGER, de créer une classe de petits propriétaires qui existait déjà, mais on ne voulut pas que ces châteaux et ces terres eussent pu conserver un semblant de personnalité : il fallait briser à tout jamais l'esprit féodal et aristocratique qui pouvait encore être attaché à ces terres ». Cela a encore

augmenté le morcellement, car d'après M. GIMEL (9), sur 452.072 lots, 370.617 allèrent à la très petite propriété foncière et 500.000 nouveaux propriétaires fonciers apparurent.

Toutes ces causes multiples ont contribué à donner au pays lorrain sa physionomie actuelle, tourmentée par l'éparpillement et l'enchevêtrement des propriétés.

Avant le XIX<sup>e</sup> siècle les inconvénients du parcellement ne se faisaient sentir que très peu ; les voies de communication faisaient défaut, il n'y avait qu'un petit nombre de grandes villes aussi le paysan ne produisait pas en vue de la vente, mais seulement pour assurer sa subsistance. Le paysan n'achetait rien, il tirait de sa terre tout ce dont il avait besoin, mais l'extension des grandes villes jointe au développement des moyens de transport a provoqué tout à coup une pénurie des produits agricoles. Le résultat, c'est qu'on vit le paysan commencer une production intensive, cela fut facilité par le développement de la chimie agricole et l'emploi des engrais. A l'antique faucille se substitue la faux puis la faucheuse mécanique. Le paysan ne produit plus pour sa consommation personnelle, mais pour la vente. La culture se développe tandis que l'élevage diminue.

Mais s'il faut remarquer qu'il s'est produit d'immenses progrès en agriculture au point de vue de la science agricole, on est obligé de constater que l'instrument principal de la production agricole, la terre, n'a pas été amélioré. La terre est actuellement la

(9) *Journal de la Société de Statistique de Paris*, juin 1885 : « La division du sol ».

même que chez les primitifs, elle est aussi morcelée qu'à l'époque celtique; c'est ce déséquilibre entre le sol et les moyens de production qui est pour une grande part responsable de la crise que traverse notre agriculture.

Il est donc nécessaire de procéder à une répartition plus rationnelle de la terre, car on peut observer actuellement que l'agriculture est paralysée, elle ne peut plus progresser et le mal durera aussi longtemps que l'équilibre ne sera pas rétabli entre la terre et les moyens de production. A quoi servirait-il de créer de belles machines perfectionnées si l'on ne peut s'en servir par suite de l'exiguité des parcelles ?

Déjà en 1806 François DE NEUFCHATEAU écrivait à ce sujet: « Avec les territoires hâchés, cisailés, sans chemins pour arriver aux lambeaux qui les constituent, l'Agriculture froissée par les entraves que le parcours et la vaine pâture multiplient autour d'elle, ne peut pas plus grandir qu'un enfant qu'on garotterait au berceau avec des liens de fer » (10).

Ainsi depuis longtemps déjà on connaît le mal, dans quelle mesure y a-t-on porté remède, quels ont été les résultats obtenus, que reste-il encore à faire ? c'est ce que nous allons maintenant étudier dans les développements qui vont suivre.

---

(10) François DE NEUFCHATEAU: *Voyage agronomique dans la Sénatorerie de Dijon*, 1807.



## CHAPITRE II

### DES MOYENS EMPLOYÉS POUR REMÉDIER AU PARCELLEMENT

---

Depuis longtemps on a essayé de lutter contre les effets néfastes du morcellement et de l'enchevêtrement des propriétés. Malheureusement, les efforts faits en ce sens n'ont pas été soutenus suffisamment par le législateur qui s'est borné jusqu'en 1865 à favoriser les échanges entre propriétaires fonciers en leur accordant des tarifs de faveur pour le calcul des droits d'enregistrement. Aussi les résultats obtenus en France ont été médiocres et partiels, et les rares exemples de remembrement sont dûs à l'initiative purement privée.

La loi du 21 juin 1865 sur les associations syndicales marque le début d'une évolution qui va aboutir à la loi du 27 novembre 1918 et enfin au décret-loi du 30 octobre 1935.

Nous nous proposons d'étudier ici cette évolution, et la réglementation progressive du remembrement par la loi.

## SECTION I

### Période antérieure à la loi du 21 juin 1865

C'est en Bourgogne que nous trouvons le premier remembrement dans l'histoire de notre agriculture.

Le 15 juin 1697 les habitants de Rouvres, commune située près de Dijon, obtiennent l'autorisation de racheter une dîme qui les grevait solidairement. Pour payer ce rachat ils abandonnent une certaine quantité de leurs terres et c'est l'occasion pour eux de se livrer à une nouvelle répartition des terres qui leur restent. Au lieu de 4.000 pièces de terre appartenant à 300 propriétaires, il ne reste après remembrement que 400 à 500 pièces ayant toutes une issue sur un chemin.

L'opération réussit donc pleinement et c'est ce remembrement qui, décrit par François DE NEUCHATEAU (1), devait servir de base aux remembrements futurs qui eurent lieu en Lorraine et dont le premier en date est celui du territoire de Roville en 1771.

A cette époque l'intendant pour la Lorraine était le sieur de la Galaizière qui possédait à Roville de grands domaines. Frappé de la multitude d'inconvénients dûs au morcellement de la propriété, il proposa aux habitants de Roville le plan de remembrement suivant :

I. Nouvelle distribution des terres, attribution à chaque propriétaire suivant ses titres de tous les fonds épars en un seul lot, dans chacune des contrées qu'il

(1) *Voyage agronomique dans la Sénatorerie de Dijon.*

est nécessaire de différencier, par suite des diverses natures de terrain.

II. Fixation du sens dans lequel chaque contrée sera à jamais cultivée, relativement aux pentes et à la direction des eaux.

III. Construction pour la culture et l'enlèvement des récoltes, de chemins en ligne droite sur lesquels chaque champ se trouvera aboutissant.

IV. Fixation de la largeur qu'un champ aura à perpétuité et qui a été réglée pour le ban de Roville de l'avis des laboureurs et du consentement de tous les délibérants, à trois toises, mesure de Lorraine.

Ce plan accepté par les habitants de Roville et approuvé le 4 novembre 1701 par le gouvernement royal, prévoyait non seulement un remembrement mais aussi les mesures nécessaires pour en assurer la conservation. A cet effet les habitants s'étaient engagés pour eux et leurs ayants-cause à perpétuité :

I. A ne jamais changer sous quelque prétexte que ce fût le sens de la culture indiqué sur le plan.

II. A donner à chaque champ la largeur de trois toises, mesure de Lorraine.

III. A ne jamais diviser aucun champ, c'est-à-dire que chaque champ ne pourra être, à titre de vente, donation, testament, partage ou autres actes quelconques, divisé, ni morcelé, et que, si plusieurs héritiers, donataires, propriétaires, usagers ou usufruitiers, à quelque titre que ce soit, ont droit à un de ces champs, il sera par eux vendu ou licité, ou affermé à prix commun ou cultivé par indivis (2).

(2) Mathieu DE DOMBASLE : *Les Annales de Roville*, 1823.

Ce plan magnifique de remembrement dû uniquement au génie du sieur de la Galaisière est certainement unique dans les annales de l'agriculture Lorraine. Il marque en tout cas le début d'une campagne en faveur de nouvelles réunions territoriales, campagne entreprise par les deux grands auteurs lorrains que furent François DE NEUFCHATEAU et Mathieu DE DOMBASLE.

Enthousiasmés tous deux par les résultats obtenus à Rouvres et à Roville, ils préconisèrent le remembrement par la voie d'échanges forcés, le conseil général de la Meurthe et la Société d'Agriculture de Nancy firent de même; aussi, conformément à leur avis on inséra dans le projet de code rural de 1814 un article 654 ainsi conçu: « Lorsque dans un finage ou territoire, les propriétés rurales d'une même nature ou susceptibles d'une même culture seront morcelées et entremêlées, il pourra être procédé à une division plus convenable des héritages pour l'avantage commun des propriétaires, sur la demande des deux tiers au moins d'entre eux, d'après l'étendue de leurs propriétés respectives dans le finage ».

Malheureusement le projet de code rural fut bientôt abandonné et avec lui disparu ce fameux article 654.

Mais si l'échange forcé préconisé par François DE NEUFCHATEAU avait échoué, la voie des échanges libres allait bénéficier d'un regain de faveur. Déjà en 1790, une loi du 15 décembre avait décidé que les échanges d'immeubles ne donneraient lieu qu'à un droit de 20 sous pour 100 livres alors que les ventes

d'immeubles seraient soumises à un droit de 40 sous. Cette loi de 1790 fut le point de départ d'un régime de faveur accordé par l'Etat aux échanges libres en vue d'accélérer les remembrements.

Aussi à la suite de l'échec du projet de Code rural, une loi du 16 juin 1824 décide que les droits sur les échanges d'immeubles ruraux seront fixés à un franc quand l'un des immeubles échangés sera contigu aux propriétés de celui des échangistes qui le recevra.

Malheureusement des abus se produisirent et une loi du 24 mai 1834 ramena à 2 %, tarif des échanges ordinaires, les droits afférents aux échanges dans lesquels l'une des parties reçoit des biens qui lui sont contigus. Mais le motif véritable qui fit tomber la loi de 1824 ce ne fut pas la fraude à l'impôt, mais les idées révolutionnaires du temps : on prétendit en effet que par cette loi, la Restauration avait voulu faciliter la renaissance de la grande propriété et indirectement la renaissance de la classe aristocratique.

## SECTION II

### **La loi du 21 juin 1865 modifiée par celle du 22 décembre 1888 sur les associations syndicales**

Cette loi de 1865, qui prévoyait les conditions auxquelles pouvaient se former les associations syndicales de propriétaires et les divers travaux d'intérêt agricole qui pouvaient en être l'objet, ne mentionnait pas le remembrement.

L'article premier donnait la liste des travaux pour lesquels pouvait se constituer une association syndicale :

I. L'exécution et l'entretien des travaux de défense contre la mer, les fleuves, les torrents et les rivières navigables.

II. Les travaux de curage, d'approfondissement, de redressement ou de régularisation des canaux et cours d'eau non navigables ni flottables, et canaux de dessèchement et d'irrigation.

III. Les travaux de dessèchement des marais.

IV. L'exécution des étiers ou canaux destinés à introduire les eaux de la mer dans les marais salants, et autres ouvrages nécessaires à l'exploitation de ces marais.

V. Les travaux d'assainissement des terres humides et insalubres, qui ne sont pas à proprement parler, des marais à dessécher.

VI. Les travaux d'irrigation des terres et de colmatage, c'est-à-dire d'exhaussement des bas-fonds par l'accumulation des limons charriés par les eaux.

VII. Les travaux de drainage.

VIII. Les chemins d'exploitation, c'est-à-dire les chemins qui appartiennent aux particuliers et qui servent à l'exploitation de leurs terres.

L'article 1<sup>er</sup> mentionnait en dernier lieu : « Toute amélioration agricole ayant un caractère d'intérêt collectif ». Cette dernière phrase contenait implicitement les travaux de remembrement qui étaient considérés à cette époque par le législateur comme ayant une importance minime. Aussi la loi faisait une distinction entre ces différents travaux, et le remembrement ne pouvait faire l'objet que d'une association

syndicale libre par conséquent, l'opposition d'un seul propriétaire pouvait faire échouer le projet.

La loi de 1865 présentait donc une lacune aussi les réclamations ne manquèrent-elles pas de s'élever contre une législation qui ne faisait rien en faveur du remembrement.

A la séance du 1<sup>er</sup> mars 1876 de la Société Centrale d'Agriculture de Meurthe-et-Moselle, M. THIRY, professeur d'agriculture émit un vœu tendant à la reconnaissance d'utilité publique des opérations de remembrement.

De leur côté, en 1873, plusieurs membres de l'Assemblée Nationale déposèrent une proposition de loi tendant à ce que les travaux de remembrement puissent faire l'objet d'une Association syndicale autorisée lorsqu'ils auront été reconnus d'utilité publique.

Mais le Conseil d'Etat dans un avis du 6 mai 1876, déclara que seuls, les travaux de défense des terres et défense des habitants, pouvaient faire l'objet d'une Association syndicale autorisée. Au contraire, les travaux de simple amélioration ne peuvent être rendus obligatoires ni s'imposer à une minorité, car leur caractère de simple utilité n'est pas suffisant et ces travaux ne peuvent faire l'objet que d'une association libre. Or, le remembrement n'étant qu'un travail de simple amélioration, il n'était pas possible de créer dans ce but une Association syndicale autorisée.

La loi du 22 décembre 1888 modifiant celle de 1865 apporta enfin une grande innovation, en spécifiant que les travaux de simple amélioration pourront faire l'objet d'une Association syndicale autorisée, mais il

faudra que ces travaux soient reconnus d'utilité publique par un décret rendu en Conseil d'Etat; la majorité requise pour former l'Association sera plus forte que la majorité exigée pour les travaux de défense: il faudra qu'elle réunisse les trois quarts des intéressés possédant plus des deux tiers de la superficie et payant plus des deux tiers de l'impôt foncier, ou les deux tiers des intéressés possédant plus des trois quarts de la superficie et payant plus des trois quarts de l'impôt foncier.

Dès lors, une majorité de propriétaires fonciers pouvait donc imposer le remembrement à la minorité: c'est un grand pas qui venait d'être fait en faveur du remembrement, opération reconnue désormais par la loi, comme présentant une réelle importance pour l'agriculture.

En application de cette loi, on trouve à l'époque deux exemples de remembrement après reconnaissance d'utilité publique par le Conseil d'Etat: il s'agit des communes de Baudiagnécourt (Meuse) en 1801 et Méhoncourt en 1000. Enfin un remembrement de date plus récente (1912), fut effectué à Pulnoy en Meurthe-et-Moselle.

Donc malgré cet effort du législateur en vue d'adapter la loi de 1865 aux opérations de remembrement, celles-ci sont encore très rares, les exemples que nous avons cités sont à peu près les seuls.

Cependant, il faudrait signaler vers 1860, quelques abornements généraux qui tendent non pas à remembrer un territoire, mais à préciser les limites des parcelles, de sorte que les enclaves résultant du morcel-

lement ne sont pas supprimées; l'opération n'est d'ailleurs pas suivie d'une réfection du cadastre, aussi elle présente peu d'intérêt. Des opérations de ce genre furent effectuées à Altroff et Léning.

Enfin, dans cette période postérieure à 1865, et jusqu'à la loi de 1888 qui permit la constitution d'associations autorisées en vue du remembrement, le législateur continua à favoriser les échanges libres entre propriétaires. C'est ainsi qu'une loi du 27 juillet 1870 déclare qu'il ne sera perçu sur les échanges d'immeubles ruraux non bâtis, que 20 centimes par 100 francs pour tout droit proportionnel d'enregistrement et de transcription, mais il faut pour cela que certaines conditions soient réunies :

I. Que l'un des deux immeubles échangés soit contigu aux propriétés de celui des échangistes qui le reçoit.

II. Que les immeubles échangés aient été acquis par les contractants par acte enregistré depuis plus de deux ans ou recueillis par eux à titre héréditaire.

III. Que les immeubles échangés soient situés dans le même canton ou dans des cantons limitrophes.

IV. Que la contenance de la parcelle contiguë aux propriétés de l'un des échangistes ne dépasse pas 50 ares.

D'autre part la loi de 1870 décide que le droit perçu sur le montant des soultes résultant des échanges est réduit à 1 % à condition que la soulte n'excède pas un quart de la valeur de la moindre part.

Cette loi trop restrictive n'a pas beaucoup développé les échanges, aussi quatorze ans plus tard

une loi du 3 novembre 1884, beaucoup plus libérale, supprime la condition de superficie de la loi de 1870 dans le cas où les parcelles soumises à l'échange sont situées dans la même commune ou dans des communes limitrophes; dans le cas contraire c'est la loi de 1870 qui continue à s'appliquer et la condition de superficie conserve sa valeur.

Enfin une loi du 23 avril 1905 dispense de tous droits de timbre les actes d'échange.

En résumé dans cette période postérieure à la loi de 1865, malgré tous les efforts tentés en faveur du remembrement, cette opération qui se révèle de plus en plus nécessaire aux intérêts de l'agriculture n'a pas encore de législation propre, elle n'est réglementée qu'indirectement par la loi de 1865.

Aussi les Associations syndicales autorisées en vue du remembrement sont encore très rares par suite des conditions trop rigoureuses exigées par la loi de 1888:

I. Condition de majorité.

II. Condition de reconnaissance d'utilité publique par décret rendu en Conseil d'Etat.

### SECTION III

#### **La loi du 27 novembre 1918**

A partir de cette loi de 1918 le remembrement n'est plus considéré comme une amélioration foncière d'utilité relative, mais comme une œuvre nécessaire et indispensable.

La loi de 1865 classait le remembrement dans les travaux de simple amélioration, la loi de 1918 le classe dans les travaux de défense. Aussi les deux conditions de majorité et de reconnaissance d'utilité publique qui rendaient presque impossible la constitution d'Associations syndicales sous le régime de la loi de 1865, vont disparaître.

C'est la guerre qui a montré l'importance et la nécessité du remembrement; par suite de l'invasion du Nord et de l'Est de la France, une grande partie de notre sol demeurant improductif, il fallait intensifier la production agricole dans les terres qui nous restaient, d'autant plus que la main-d'œuvre manquant, il était nécessaire de développer le machinisme en agriculture et le machinisme exige pour être productif un sol remembré.

Cela s'est d'ailleurs poursuivi après la guerre, car les sols dévastés par le fléau n'ont pu être de suite rendus à la culture; d'autre part on a vu les populations rurales abandonner la terre pour aller travailler à la ville où les salaires très élevés leur permettaient de vivre plus aisément.

Donc, restriction des terres cultivables et restriction de la main-d'œuvre agricole, telles ont été les causes directes de la loi du 27 novembre 1918. Cela ressort d'ailleurs très nettement du deuxième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> de cette loi: « Le but exclusif de cette opération est l'amélioration de l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis ».

Nous n'avons pas l'intention d'étudier ici la loi de 1918 qui a été abrogée par le décret du 30 octobre

1935, mais nous ferons simplement remarquer que cette loi a attribué au remembrement une réglementation propre, elle a rendu plus facile la constitution de la majorité et plus efficace sa décision.

Pourtant le législateur n'a pas entendu pour cela abandonner la pratique des échanges libres, et dans son article 8 la loi de 1918 accordait de nouvelles faveurs aux remembrements volontaires effectués par voie d'échanges libres conformément à la loi du 3 novembre 1884. La loi de 1884 spécifiait que l'impôt d'échange était réduit à 0,25 % et la transcription exempte d'impôts. Les soultes étaient assujetties au tarif des ventes, soit 10 %. La loi de 1918 a supprimé tous les droits et impôts, mais cela était excessif car des abus se sont produits, et sous couvert d'échanges avec soultes on a voulu exempter d'impôts de véritables ventes : pour cela on échangeait un immeuble de 1.000 francs contre un immeuble de 50.000 francs en payant une soulte de 49.000 francs ; dans l'esprit des parties l'opération était évidemment une vente, mais elle échappait à tout droit de mutation. L'article 8 de la loi de 1918 visant à favoriser l'agriculture ne servait en réalité qu'à frauder le fisc, aussi une loi du 30 juin 1923 décide que les contrats d'échange d'immeubles ruraux seront désormais enregistrés gratuitement en ce qui concerne l'échange proprement dit, mais donneront lieu à la perception d'un droit de 10 % sur le montant de la soulte, considérée comme prix d'une mutation immobilière.

La loi du 27 novembre 1918 a donné une grande impulsion au remembrement qui a pris une certaine

extension dans l'Est de la France et principalement en Lorraine, dans les départements de la Meuse et de la Meurthe-et-Moselle où plus de 80 communes ont terminé actuellement les opérations; mais dans ce chiffre, il faut comprendre les communes dévastées par la guerre et qui ont été remembrées en vertu d'une loi spéciale que nous allons maintenant examiner rapidement.

#### SECTION IV

##### **Loi du 4 mars 1919 sur la délimitation, le lotissement et le remembrement des propriétés foncières dans les régions dévastées du fait de la guerre**

Cette loi qu'on peut appeler une loi d'exception ne fait pas partie de notre étude, car elle ne présente pas un caractère de permanence, elle est essentiellement temporaire, elle n'est d'ailleurs plus appliquée actuellement par suite des frais qu'elle entraîne pour l'Etat qui doit financer toutes les opérations.

Nous l'examinerons superficiellement en dégageant son caractère principal: la loi du 4 mars 1919 institue dans une certaine mesure le remembrement obligatoire.

Cela se conçoit très bien car à la fin de la guerre, dans les communes dévastées, il était impossible à chaque propriétaire de retrouver la limite exacte de ses terres; l'Etat devait donc se faire l'arbitre de la situation, d'autant plus qu'il avait à payer la réparation des dommages causés par la guerre, il en a profité pour imposer le remembrement.

D'après la loi de 1919, l'organe principal est une Commission communale de reconstitution foncière composée d'agents administratifs ou de propriétaires désignés par l'administration. Cette commission possède le pouvoir de provoquer les opérations d'échange et de remembrement qui peuvent être nécessaires; dans ce cas le remembrement devient en quelque sorte obligatoire: tel est le caractère spécifique de la loi du 4 mars 1919.

En vertu de cette loi il a été remembré environ 200.000 hectares dans les régions détruites par la Grande Guerre, dont un quart pour le département des Ardennes. Selon les chiffres fournis par le service de la Reconstitution foncière, en 1933, dans ce département, 98 communes étaient remembrées et dans 24 communes les travaux étaient en cours (3).

Cette loi de 1919 a eu cependant une grande importance au point de vue des bons résultats obtenus, car elle a incité de nombreuses communes à demander le remembrement par la voie ordinaire tracée par la loi de 1918.

\*  
\* \*

Nous pouvons résumer cette longue évolution législative en disant que le remembrement à ses débuts fut d'abord pratiqué par la voie des échanges individuels, sauf cependant deux exceptions à Rouvres et à Roville. Puis à partir de 1865 on procède par la voie de l'Association libre, pour aboutir au système de

(3) E. DAMUZEUX, chef de service de la Reconstitution foncière des Ardennes: *Le remembrement de la propriété foncière dans les Ardennes*.

l'Association autorisée, avec la loi de 1888; enfin, la loi de 1918 facilite la constitution de l'Association syndicale autorisée et la loi spéciale de 1919 institue pour les régions dévastées par la guerre un remembrement obligatoire.

En outre, parallèlement à ces divers systèmes employés, l'Etat encourage le remembrement par la voie de l'échange libre, en octroyant des faveurs fiscales.

Malgré cela les textes législatifs ont été très peu employés, — nous en avons donné les raisons dans notre introduction —, et l'on peut dire qu'en général le remembrement n'est pas pratiqué en France, sauf dans quelques départements, principalement en Meurthe-et-Moselle et dans la Meuse.

Dans ces départements, le service du Génie rural de Meurthe-et-Moselle qui dirige les opérations de remembrement s'est rendu compte des difficultés que présentait à l'usage la loi de 1918 et c'est à la suite de ses réclamations que fut élaboré le décret-loi du 30 octobre 1935, qui abroge la loi de 1918. Ce décret marque donc un grand progrès car il fut rédigé sous la dictée des praticiens du remembrement.

Nous allons maintenant étudier ce décret-loi au double point de vue des améliorations sensibles qu'il apporte à la technique du remembrement et des apaisements qu'il donne à la méfiance du paysan, puis nous indiquerons comment nous concevons son application en Lorraine.

---



## CHAPITRE III

### **CE QUI RESTE A FAIRE EN LORRAINE LE DÉCRET-LOI DU 30 OCTOBRE 1935**

---

#### SECTION I

##### **Modifications apportées à la loi de 1918 par le décret du 30 octobre 1935**

La loi de 1918 avait présenté à l'usage quelques difficultés qui se sont révélées dans son application. Aussi le décret du 30 octobre 1935 vise en partie à sanctionner et à faire passer dans la loi des dispositions existant déjà dans la pratique.

Seul en effet, le Génie rural chargé de seconder les intéressés dans les opérations de remembrement, était en mesure de se rendre compte des défectuosités de la loi de 1918; aussi ce fut le Service du Génie rural de Meurthe-et-Moselle, le plus expérimenté en matière de remembrement, qui fut chargé de préparer le décret. Il travailla évidemment à la lumière de l'expérience acquise et conformément aux vœux émis par diverses chambres d'agriculture de France; les dispositions de la loi de 1918 furent complétées en vue d'en accroître l'efficacité et d'en faciliter la mise en œuvre.

Cependant nous verrons que ce décret du 30 octobre 1935 est encore incomplet, certains points sont obscurs, certaines prescriptions qui seraient nécessaires sont passées sous silence.

§. 1<sup>er</sup>. — MODIFICATIONS APPORTÉES A LA  
TECHNIQUE DU REMEMBREMENT, C'EST-A-DIRE AUX  
OPÉRATIONS ELLES-MÊMES

I. — *Biens exclus du remembrement*

L'article 1<sup>er</sup> du décret précise les biens sur lesquels doit porter le remembrement en excluant de l'opération certains immeubles :

1° Ceux qui, à raison de leur situation, sont considérés comme terrains à bâtir ;

2° Les immeubles faisant corps avec des bâtiments qui appartiennent à un même propriétaire,

3° Les vergers et jardins ;

4° Les étangs ;

5° A condition d'être en exploitation : les glaisières, sablonnières, argilières, marnières, carrières, ardoisières, gisements de lignite, houillères, tourbières, plâtrières, non plus que les immeubles dépendant d'une mine en exploitation ;

6° Les immeubles sur lesquels se trouvent des sources d'eaux minérales en tant qu'ils sont nécessaires à l'utilisation convenable de ces ressources.

Tous ces biens énumérés par le décret ne sont pas obligatoirement compris dans le périmètre à remembrer ; cette disposition a évidemment pour but d'élu-

der de nombreuses difficultés qui surgissaient quand en voulait remembrer un territoire sous l'empire de la loi de 1918; les propriétaires des biens énumérés ci-dessus étaient en général opposés à l'opération et on risquait d'aboutir à un échec.

## II. — *Evaluation des biens, objets de remembrement*

Le remembrement aboutit à transférer le droit de propriété d'un fonds de terre sur un autre. Or, il faut que les deux fonds aient une valeur strictement équivalente.

La loi de 1918 présentait sur ce point une lacune et une imprécision: elle portait en effet que « les échanges auxquels donne lieu le remembrement ont pour objet d'attribuer à chaque propriétaire une surface de terre proportionnellement équivalente, soit en étendue, soit en qualité, à celles des terres possédées par lui dans le périmètre embrassé par le remembrement ».

Nous disons que ce texte manquait de précision; que fallait-il entendre par « équivalence en qualité? »

Il s'agissait évidemment d'une équivalence de valeur mais quelle valeur ?

Ce n'était pas la valeur locative qui est essentiellement variable, suivant les circonstances et suivant les époques.

Ce ne pouvait être non plus la valeur vénale qui est également une valeur trop instable.

Une terre éloignée du village se vend beaucoup moins cher qu'une terre de même qualité située aux

abords du centre de l'exploitation; mais en cas de remembrement cette distance n'influe pas, car après remembrement, la distance moyenne des nouvelles parcelles au centre de l'exploitation doit rester la même que la distance moyenne des anciennes parcelles.

De même une terre enclavée n'ayant aucune issue sur la voie publique ne se vend pas aussi cher que la même terre ayant accès sur un chemin. Cela est encore sans effet en cas de remembrement, car l'opération doit désenclaver toutes les parcelles.

Donc, ni la valeur vénale, ni la valeur locative ne peuvent être retenues comme facteur d'équivalence entre les terrains échangés.

Il faut selon les termes du décret du 30 octobre 1935, ne retenir que « la valeur de productivité du sol », la seule qui nous intéresse au point de vue du remembrement. Cette valeur de productivité est basée sur la fertilité des sols, sur leur exposition et sur leur composition géologique; cette valeur est en somme la puissance de rendement d'un terrain, il n'y a que cela qui compte et la surface n'est pour rien dans l'estimation du sol; cette estimation des fonds soumis à l'échange est la partie la plus délicate de l'opération de remembrement, celle qui demande le plus de soins.

Un fonds de terre d'un hectare peut être remplacé dans le patrimoine d'un propriétaire par un fonds plus petit: l'équivalence de valeur sera néanmoins réalisée si le nouveau fonds rapporte à son propriétaire autant que le fonds ancien. C'est donc uniquement la question

de rendement qui est intéressante pour l'agriculteur, car en effet le remembrement tend uniquement à l'amélioration de l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis, c'est-à-dire que l'on considère la terre comme un instrument de production, dont il s'agit d'améliorer l'exploitation.

§ 2. — MODIFICATIONS APPORTÉES A L'ORGANISME CHARGÉ DE JUGER LES OPÉRATIONS DE REMEMBREMENT ET DE RÉSOUDRE LES CONTESTATIONS QU'ELLES SOULÈVENT. - LA COMMISSION ARBITRALE

Cette Commission a une grande importance car elle joue le rôle d'arbitre en matière de remembrement. Suivant la formule de M. le docteur CHAUVÉAU, rapporteur de la Commission d'Agriculture du Sénat, « elle constitue un contrepoids à l'exercice du droit de contrainte dont la majorité est investie envers la minorité », « elle présente à la fois le caractère d'un jury et d'une réunion d'arbitres-experts ».

La Commission arbitrale est compétente pour juger en dernier ressort les contestations qui s'élèvent entre les associés au sujet du classement ou de l'évaluation des terrains.

Le décret du 30 octobre 1935 a augmenté la compétence de la commission, en lui donnant le pouvoir de juger les litiges relatifs à la question de savoir si tel ou tel immeuble doit ou ne doit pas être compris dans le remembrement.

Mais c'est surtout dans la composition de la Commission arbitrale que le décret du 30 octobre a apporté des modifications.

### I. — *Membres élus*

L'article 4 de la loi de 1918 prévoyait dans la composition de la Commission, la présence de quatre propriétaires, dont deux forains, élus au scrutin secret par les associés. C'était là une défec-tuosité qui risquait fort d'enlever à la Commis-sion les garanties d'indépendance, d'impartialité et d'autorité, dont elle doit jouir à l'égard des associés.

Ces quatre propriétaires élus pouvaient être juges et parties à la fois, ils pouvaient obéir à la haine en défavorisant leur ennemi, ou bien ils pouvaient être tentés de favoriser leurs parents. Enfin, les plus scrupuleux, dans la crainte de se tromper et de se faire des ennemis parmi les associés, restaient neutres et ne donnaient pas leur avis à la Commission. On sen-tait évidemment la nécessité d'une réforme sur ce point, d'autant plus que ces propriétaires faisant fonction de juges à la Commission et étant d'autre part intéressés eux-mêmes au remembrement, étaient souvent l'objet de méfiance de la part des autres associés qui avaient toujours tendance à se croire lésés dans leurs intérêts, à l'avantage des premiers. Cela était souvent une cause d'échec et bien des remembrements n'ont pas abouti à cause de cette Commission.

Aussi le décret du 30 octobre 1935 réalise trois réformes :

I. Pour que les propriétaires jugent en toute liberté d'esprit il est nécessaire qu'ils soient étrangers à l'opé-ration de remembrement : on ne peut être à la fois juge et partie.

II. En raison de l'origine de leur mandat à base élective, les propriétaires membres de la Commission sont placés vis-à-vis de leurs électeurs dans une situation difficile et sont incités de ce fait à s'abstenir, aussi il est nécessaire qu'ils tiennent leurs fonctions, d'un groupement agricole à ressort plus étendu que la commune et à large base élective; le décret précise alors qu'au lieu d'être élus au scrutin secret par les associés, ces propriétaires seront désignés par la Chambre d'agriculture départementale du ressort.

III. Pour donner plus de garantie aux associés, le décret porte à *six* au lieu de *quatre*, le nombre des propriétaires, afin que ceux-ci soient en majorité dans la Commission.

## II. — *Membre de droit*

Enfin le décret du 30 octobre 1935 prévoit que l'ingénieur en chef du Génie rural fera partie comme membre de droit de la Commission arbitrale: il était en effet illogique que le technicien qui doit diriger les opérations de remembrement, ne puisse donner son avis, en cas de litige, sur une question qu'il connaît particulièrement bien et que des profanes puissent détruire le travail par lui élaboré, sans qu'il ait pu défendre son œuvre.

Cette réforme de la Commission arbitrale a été, comme nous l'avons dit, inspirée par les nécessités de la pratique en vue d'une meilleure application de la loi. Le rôle de la Commission arbitrale étant très délicat, elle doit avant tout inspirer confiance à ceux qui sont en quelque sorte ses justiciables; elle doit d'autre

part agir avec tact, enfin elle doit comprendre un membre susceptible de l'éclairer parfaitement sur les questions quelle a à résoudre.

La nouvelle composition de la Commission réalise parfaitement cette conception et elle est appelée certainement dans l'avenir à applanir bien des difficultés insolubles auparavant.

### § 3. — MODIFICATIONS APPORTÉES EN CE QUI CONCERNE LE DROIT DES TIERS

La loi de 1918 prévoyait en cas de remembrement le transfert des hypothèques, servitudes et droits réels des anciennes parcelles sur les nouvelles qui y étaient subrogées, mais la loi de 1918 était muette sur la question du transfert des baux.

Le remembrement peut en effet porter sur des terres louées à bail : que va devenir le bail en cette hypothèse ?

Sous l'empire de la loi de 1918 il y avait doute sur ce point et trois solutions étaient possibles :

I. Le bail pouvait être transféré comme un droit réel sur la parcelle obtenue en échange et le sort du fermier était lié à celui du propriétaire.

II. Le remembrement entraînant substitution d'une terre à une autre, on pouvait considérer que l'objet du bail étant changé, cela entraînait rupture du contrat et résiliation.

III. Ou bien enfin — et cette solution est bien improbable — on pouvait supposer que le bail se poursuivait sur les parcelles anciennes et qu'il était oppo-

sable au nouveau propriétaire de ces parcelles, situation analogue au cas de vente.

Cette lacune de la loi de 1918 n'était pas faite pour aplanir les difficultés que pouvait soulever la situation des fermiers et le décret du 30 octobre 1935 est venu heureusement y mettre un terme, en décidant dans son article 6 que les baux portant sur les immeubles cédés en échange, sont transportés de plein droit sur les nouveaux immeubles reçus par voie de remembrement.

Ce texte, bien qu'il améliore la situation, est encore très incomplet et nous verrons quelles prescriptions il serait nécessaire d'y ajouter.

#### § 4. — AMÉLIORATIONS APPORTÉES EN CE QUI CONCERNE L'AVENIR DES BIENS REMEMBRÉS

Cette question très importante domine tout le remembrement et elle a toujours suscité de vives polémiques.

La loi de 1918 ne prévoyait absolument rien pour éviter que les territoires remembrés ne fussent à nouveau l'objet d'un démembrement excessif à la suite de partages ultérieurs.

Le décret du 30 octobre 1935 apporte sur ce point une amélioration très sensible et très importante : dans son article 6, alinéa 3, il prescrit que, « en cas de partage ultérieur des immeubles remembrés, il devra être conservé ou attribué à chacune des subdivisions des accès équivalents à ceux de l'immeuble partagé. Tous actes contraires seront nuls ».

Nous verrons dans un chapitre spécial les mesures complémentaires qu'il serait nécessaire d'ajouter à ce texte pour qu'il ait une réelle valeur. Cet article 6 présente en effet l'avantage d'empêcher la reconstitution de nouvelles enclaves, mais il n'exclut pas cependant un nouveau parcellement excessif.

§ 5. — MODIFICATION EN CE QUI CONCERNE LE RÔLE  
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ASSOCIÉS

Il est nécessaire d'authentifier les opérations de remembrement quand celles-ci sont terminées, car les mutations de propriété et les transferts de droits réels qu'entraîne le remembrement doivent porter effet à partir d'une date certaine: la date d'authentification. Le dernier alinéa de l'article 4 de la loi de 1918 spécifiait que cette authentification résulte de l'homologation par la Commission arbitrale de l'accord de l'Assemblée générale des associés qui a mis fin aux opérations du syndicat.

Donc selon la loi de 1918, le projet de remembrement mis au point devait être approuvé par l'Assemblée générale des associés: cela était dangereux et illogique.

Illogique, car au moment où on soumettait le projet à l'Assemblée générale il était entièrement achevé, d'autre part au cours des opérations qui ont donné naissance au projet, les intéressés ont eu l'occasion de se prononcer et de donner leur avis puisqu'il a été procédé à trois enquêtes publiques précédées de notifications individuelles. On a tenu compte de leurs

observations, et vidé les litiges soulevés par les intérêts divergents des associés, les délais de réclamation et de recours contre le projet sont expirés. D'autre part un travail considérable a déjà été réalisé, les chemins et ouvrages collectifs sont piquetés sur les terrains, les nouvelles parcelles ont reçu leurs bornes et sont peut-être même déjà exploitées par leurs nouveaux propriétaires; tous ces travaux ont évidemment coûté des sommes considérables à l'Association.

Dans ces conditions, on ne voit pas pourquoi l'Assemblée générale était consultée sur ce projet; on risquait fort de voir tout le travail anéanti par un vote défavorable, et cette consultation de l'Assemblée générale était non seulement inutile mais nuisible, car susceptible de conséquences fâcheuses pour l'entreprise de remembrement.

Aussi, le décret du 30 octobre 1935 procède à une sage réforme en spécifiant dans son article 4, alinéa 2, que la Commission arbitrale sera appelée par une délibération spéciale à déclarer terminées les opérations de remembrement. C'est cette délibération qui selon le décret du 30 octobre, porte authentication du remembrement.

\*  
\* \*

Toutes ces réformes évidemment très heureuses puisque dictées par des praticiens, semblent devoir intensifier les cas de remembrement, car elles écartent les principales causes d'échec qui existaient auparavant, mais il ne faut pas exagérer le degré de perfection de cette législation qui présente encore de nom-

breuses lacunes. Il ne suffit pas d'une bonne législation pour voir le remembrement s'appliquer partout, il faut encore que le terrain s'y prête et il se trouve des régions en Lorraine où, par suite de la composition ou du relief du sol, ou de la nature des cultures qu'on y pratique, il est impossible de remembrer les propriétés.

## SECTION II

### **Comment nous concevons le remembrement en Lorraine à la suite du décret-loi du 30 octobre 1935**

La Lorraine au point de vue agricole présente cette particularité qu'elle se divise en deux régions totalement différentes. Voici un passage du livre de M. HOTTENGER (1) qui donne de ce fait une idée très exacte :

« Il y a en Lorraine, dit M. HOTTENGER, deux conditions d'habitation et d'exploitation qui forment entre elles un contraste complet : ici c'est la Plaine qui, des Vosges ondule jusqu'au seuil de la Champagne, c'est l'agglomération rurale à banlieue morcelée qui sépare l'habitation de l'exploitation ; là, c'est la montagne des Vosges, où l'habitation s'élève auprès des terrains, champs ou prairies, qui dépendent d'elles et forment avec elles un domaine plein ».

La partie montagneuse ne nous intéresse pas au point de vue du remembrement, car le village n'y existe pas, les communes se divisent en de nombreuses

(1) HOTTENGER : *La Propriété rurale en Lorraine, Morcellement et remembrement.*

sections, leur centre n'est souvent formé que par l'Eglise et la mairie. Le paysan de la montagne Vosgienne a installé son habitation au milieu de ses champs et de ses prairies. En d'autres termes le parcelllement n'existe pas dans ces régions, les exploitations sont bien groupées et les propriétaires ont leurs habitations au centre même de leurs cultures.

Mais la seconde partie que M. HOTTENGER appelle la Plaine et qui comprend une surface beaucoup plus importante que la montagne, nous intéresse particulièrement. Ce qu'on appelle la plaine est en réalité un pays très accidenté et sillonné de profondes vallées au fond desquelles coulent les cours d'eau Lorrains : c'est une plaine qui n'a rien d'analogue avec la Champagne, la Brie ou la Beauce.

Ce relief accidenté entraîne naturellement de profondes différences dans la composition du sol à des endroits très rapprochés, par suite de l'affleurement des différentes couches géologiques ; d'autre part l'exposition des terrains varie également avec le relief, de même les cultures sont différentes : tout cela paraît au premier abord défavorable au remembrement.

S'il faut en croire M. GARRIGOU-LAGRANGE (2) il n'est pas en Lorraine de remembrement possible car, écrit-il, les pays de Champagne, les pays de grandes plaines sont des territoires très morcelés ; c'est là qu'on trouve principalement le village à banlieue morcelée et le remembrement n'y est pas possible car

(2) *Les lois sur le remembrement de la propriété rurale en France.* Thèse Paris, 1925.

cette opération entraînerait la suppression des villages et la reconstruction des habitations au centre des nouveaux domaines ; il ne faut évidemment pas y songer à cause de la rareté des points d'eau qui est la cause de l'agglomération des villages.

Voilà un tableau bien pessimiste. S'il en est ainsi le remembrement ne s'appliquera nulle part, car généralement en France, sauf en montagne peut-être, le mode d'habitation est l'agglomération en villages. Nous avons vu en particulier que la Lorraine est le pays d'élection du village à banlieue morcelée.

Nous ne sommes pas d'accord avec M. GARRIGOU-LAGRANGE lorsqu'il écrit que là où il y a des villages à banlieue morcelée le remembrement est impossible : nous disons au contraire que c'est là seulement que le remembrement a sa raison d'être ; d'ailleurs c'est en Lorraine que cette opération est la plus pratiquée et c'est également en Lorraine qu'on trouve le plus de villages à banlieue morcelée. D'autre part la suppression des villages et la reconstruction des habitations au centre des nouveaux domaines ne s'imposent nullement comme des mesures parallèles au remembrement ; cela ne s'est même jamais vu, sauf peut-être dans certaines régions allemandes où, grâce à l'usage des bâtiments en bois, les paysans ont pu quitter leur village pour aller vivre au centre de leurs exploitations. Par conséquent le remembrement, contrairement à ce que pense M. GARRIGOU-LAGRANGE n'a des chances de prospérer que là où se trouvent des villages ; au contraire dans les régions où les exploitations sont isolées et les habitations éparpillées, il n'est

nullement besoin de remembrement car le sol n'est pas morcelé.

Les difficultés les plus importantes résident donc dans le relief du sol, dans sa composition et dans la pratique de certaines cultures.

On remarque en effet, que plus les terres sont homogènes, plus il est facile de remembrer ; les terres de plaine et d'alluvions se prêtent très bien au remembrement ; mais dans les pays accidentés comme la Lorraine où le sol est formé de couches successives affleurant à faible distance les unes des autres, et où les champs ont une valeur très différente à quelques mètres de distance, l'échange est plus difficile à réaliser. Cependant cette difficulté est facile à éluder, car l'estimation des terrains en vue de l'échange est faite par des experts avec la collaboration de cultivateurs qui connaissent parfaitement ces terrains, pour les avoir cultivés depuis longtemps.

M. GARRIGOU-LAGRANGE ne croit pas non plus que le remembrement puisse prospérer en pays de montagne, « car dit-il la vie de l'exploitant s'échelonne aux diverses altitudes, la vigne en bas sur les premières côtes ; la châtaignerie et le champ, puis le pâturage, et tout en haut le bois ; autant de parcelles successives qui s'étagent dans la propriété du montagnard. Est-il besoin de dire que le remembrement n'y a nullement sa raison d'être, chaque parcelle constituant une pièce nécessaire de l'exploitation agricole ».

Nous répondrons d'abord à cela que le remembrement en général n'a que faire en pays de montagne, car le sol comme nous l'avons dit n'y est pas morcelé.

Nous dirons ensuite que la description des pays montagneux faite par M. GARRIGOU-LAGRANGE peut très bien s'appliquer en Lorraine, où l'on trouve dans les nombreuses vallées qui la sillonnent, la même disposition de terrains : au fond de la vallée s'étendent les prairies, puis sur les flancs des côteaux les terres cultivables ou la vigne, et enfin au-dessus, la forêt.

Nous ne sommes pas d'accord avec l'auteur lorsqu'il écrit que dans ces régions encore le remembrement ne peut jouer, car il faut laisser au paysan au moins une parcelle dans chaque étage de terrains (prairie, terres labourables ou vignes, bois).

Nous répondrons à M. GARRIGOU-LAGRANGE que dans ces régions, c'est-à-dire à peu près partout en Lorraine le remembrement se fait par étage, ou si l'on préfère, on fait un remembrement pour les terres labourables, un pour les prairies, un pour la forêt, un pour les vignobles. Nous insistons sur ce fait que le remembrement ne tend pas uniquement à la réduction maximum du nombre des parcelles ; il faut au contraire s'efforcer d'après toutes les conditions propres à la situation locale, de préparer un bon état d'exploitation.

Selon l'accidentation, selon la variété des qualités des terres et des cultures, chaque propriétaire conserve un nombre de lots plus ou moins importants, et il retrouve au moins un lot dans chacune des quatre catégories de terres : bois, prés, champs, vignes.

Enfin M. GARRIGOU-LAGRANGE signale un autre type de Pays, commun d'ailleurs à toute la France, et où l'agriculteur vit en même temps d'une vie arti-

sane; souvent même l'exploitation agricole n'est pour lui qu'un accessoire à son travail d'artisan.

Cette classe d'agriculteurs est nombreuse en Lorraine et M. GARRIGOU-LAGRANGE écrit qu'elle est un obstacle au remembrement, car ces gens mi-paysans, mi-artisans exercent leur activité sur quelques parcelles exigües et ils ont peu de soucis de les mieux grouper. A cette objection nous répondons encore: non, car l'agriculteur artisan est aujourd'hui le plus intéressé au remembrement qui doit toujours viser à le favoriser en lui donnant des parcelles les plus rapprochées du centre de son exploitation (3).

Il ne reste dont qu'une difficulté à résoudre: c'est le remembrement des vignobles, et sur ce point nous sommes pleinement d'accord avec M. GARRIGOU-LAGRANGE, car un propriétaire n'admettra jamais qu'on lui prenne sa vigne pour lui en rendre une autre (4). L'estimation d'un vignoble par rapport à un autre, même très rapproché, est presque impossible à faire, car la valeur de ce vignoble varie suivant le terrain, la nature du plant, l'exposition au soleil. D'ailleurs le décret du 30 octobre 1935 conseille aux opérateurs de laisser les vignes à leurs propriétaires, de ne pas les comprendre dans le remembrement.

Cet inconvénient n'est pas grave en ce qui concerne la Lorraine, car les seuls vignobles qu'on y trouve sont ceux des Côtes de Toul.

(3) Instructions du ministère de l'Agriculture pour l'exécution des travaux de remembrement (1931).

(4) Voir notre introduction: *Difficultés que rencontre le Remembrement*. A) Venant de la terre et de ses cultures.

En somme peu de chose, en dehors de l'esprit routinier du paysan Lorrain s'oppose au remembrement de notre région. Les opérations sont d'ailleurs en bonne voie car de nombreuses communes lorraines en ont compris la nécessité et le tableau ci-dessous nous dispense de tout commentaire :

RÉSULTATS OBTENUS EN LORRAINE :

*Départements de Meurthe-et-Moselle, de la Meuse, des Vosges*  
(chiffres de 1933) (5)

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Nombre de communes remembrées .....   | 83         |
| Surfaces remembrées .....             | 37.399 ha. |
| Nombre de parcelles :                 |            |
| Avant .....                           | 153.870    |
| Après .....                           | 41.166     |
| Parcelles supprimées, soit .....      | 112.704    |
| Coefficient moyen de réduction .....  | 73 %       |
| Kilomètres de chemins créés .....     | 838 km.    |
| Fossés d'assainissement ouverts ..... | 5 km.      |
| Ruisseaux régularisés .....           | 2 km.      |

Pourtant ces chiffres sont encore insuffisants et il est à souhaiter que se développe et s'amplifie cette pratique du remembrement si favorable aux intérêts de l'agriculture.

(5) Chiffres donnés par M. GILLIARD, ingénieur en chef du Génie rural.

---

DEUXIÈME PARTIE

**Le mécanisme du remembrement**



## CHAPITRE PREMIER

### LE REMEMBREMENT ET L'ASSOCIATION SYNDICALE (1)

---

Le remembrement de la propriété rurale est régi par le décret-loi du 30 octobre 1935, lequel a abrogé la loi du 27 novembre 1918, dite « Loi Chauveau ».

Selon l'article 4 du décret-loi précité, les opérations de remembrement collectif sont provoquées et conduites conformément à la loi sur les Associations syndicales du 21 juin 1865, modifiée par la loi du 22 décembre 1888 et par le décret du 21 décembre 1926.

Les Associations syndicales ayant pour objet le remembrement peuvent être libres ou autorisées.

L'Association syndicale libre se forme sans intervention de l'Administration, mais comme elle exige l'adhésion unanime de tous les intéressés, il est pratiquement impossible avec une telle association d'arriver à un résultat, car les propriétaires ne donnent jamais leur consentement à l'unanimité. Nous n'envisagerons donc le remembrement que sous l'angle de l'Association syndicale autorisée.

(1) Documents fournis par le service du Génie rural de Meurthe-et-Moselle.

Par ce système de l'Association autorisée, la loi a entendu concilier deux principes en apparence contradictoires : la sauvegarde de l'agriculture et l'esprit d'indépendance du paysan français.

Le législateur avait, en effet, à sa disposition trois voies possibles pour aboutir au remembrement :

- 1° L'association libre ;
- 2° L'association autorisée ;
- 3° La contrainte.

Le remembrement par le système de l'association libre eût été voué à un échec certain, comme cela s'est d'ailleurs produit avant la loi du 22 décembre 1888 : au cours de cette période qui précédait la loi de 1888, nous avons vu dans notre première partie, comment on concevait le remembrement : c'était un travail de simple amélioration qui ne pouvait faire l'objet que d'une association libre ; cela entravait évidemment l'opération et les cas de remembrement étaient très rares.

C'est la loi de 1888 qui a introduit le système du remembrement par l'Association autorisée, la loi de 1918 a reproduit les mêmes dispositions et le décret du 30 octobre 1935 a fait de même.

Ce qui caractérise le remembrement par l'Association autorisée, c'est que, sans être une mesure imposée par la loi, il n'en est pas moins vrai qu'une majorité de propriétaires peut l'imposer à une minorité de récalcitrants.

Le législateur soucieux, à juste titre d'ailleurs, de voir réformer un état de morcellement aussi fâcheux pour la culture, aurait pu prendre une mesure éner-

gique en rendant obligatoire le remembrement, mais il n'a pas osé aller jusqu'à cette mesure de contrainte qui eut été choquante pour l'esprit paysan, et le législateur a choisi la voie intermédiaire : celle de l'association autorisée qui n'est ni tout à fait libérale, ni tout à fait coercitive.

## SECTION I

### **Création de l'Association syndicale autorisée**

#### § I. — QUI PEUT DEMANDER LA CRÉATION DE L'ASSOCIATION

L'Association peut être constituée à la suite d'une demande d'un groupe de propriétaires intéressés au remembrement, ou d'une délibération du conseil municipal de la commune à remembrer (2).

La demande est adressée au Préfet qui la transmet lui-même au Ministre de l'Agriculture, et le Préfet y joint son appréciation personnelle. La demande est ensuite retournée à l'Ingénieur en chef du Génie rural qui est chargé de préparer les opérations et qui doit proposer un chiffre de subvention à accorder à l'Association pour la réalisation du remembrement.

Avant toute chose, les promoteurs de l'affaire doivent fixer approximativement la surface de terrain sur laquelle portera le remembrement ; mais cette opération n'a lieu que sur le cadastre. Les propriétaires secondés par un géomètre recherchent sur le plan

(2) Instruction pour l'exécution des opérations de remembrement, chapitre II, article 8.

cadastral les parties du territoire susceptibles d'être améliorées par le remembrement.

Le périmètre à remembrer ne comprend pas nécessairement tout le territoire communal, car on ne remembre que les propriétés morcelées. Inversement, le périmètre à remembrer peut déborder sur le territoire de la commune voisine, si des terres y sont cultivées par les propriétaires intéressés.

Le remembrement ayant pour but l'amélioration de l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis, peut entraîner, si les propriétaires le jugent nécessaire, la réalisation d'améliorations foncières connexes, par exemple des travaux de drainage ou d'irrigation, enfin tous travaux d'assainissement quelconques.

Puis le géomètre, d'après les matrices cadastrales, dresse la liste des propriétaires présumés intéressés au remembrement.

## § II. — PUBLICITÉ DU PROJET D'ASSOCIATION

La publicité du projet a pour but d'avertir les propriétaires présumés, dont les biens sont compris dans le périmètre à remembrer, et les inviter à donner leur avis sur le projet.

Dans ce but le projet d'association est soumis, sur l'initiative du Génie rural, à l'enquête prévue par l'article 7 du décret du 5 juillet 1920. L'enquête est ouverte par arrêté préfectoral. Les pièces qui y sont soumises sont déposées à la mairie; ce sont les suivantes :

1° Un mémoire explicatif indiquant le but et l'objet de l'entreprise;

2° Le plan périmétral des terrains à remembrer;

3° L'état parcellaire des propriétaires présumés (3);

4° Le projet d'acte d'association (4);

5° Les lois, décrets et règlements qui régissent le remembrement.

L'arrêté préfectoral qui prescrit l'enquête convoque en même temps les intéressés en assemblée générale.

L'enquête dure 15 jours et tous les intéressés compris dans le périmètre à remembrer sont avisés par notification individuelle, du dépôt des pièces à la mairie, par la voie administrative. En cas d'absence

(3) L'état parcellaire doit indiquer, pour chaque propriétaire, le numéro spécifique, les nom et prénoms, le domicile et la désignation cadastrale des parcelles qui sont présumées lui appartenir: lieu-dit, section, numéro des parcelles, nature de la propriété, surface.

(4) Article 8 du décret du 5 juillet 1920:

Le projet d'acte d'association soumis à l'enquête détermine:

Le siège de l'association, le but de l'entreprise, les travaux d'améliorations foncières connexes au cas où des travaux de cette nature sont prévus, les conditions générales dans lesquelles doit se poursuivre l'opération et les voies et moyens nécessaires pour subvenir à la dépense;

Le minimum d'étendue de terrain ou d'intérêt qui donne à chaque propriétaire le droit de disposer d'une voix à l'assemblée générale des associés;

Le maximum de voix à attribuer à un même propriétaire;

Le nombre de mandats dont un même fondé de pouvoirs peut être porteur aux assemblées générales;

Le nombre des syndics à nommer et la durée de leurs fonctions;

Les conditions de l'éligibilité des syndics et les règles relatives au renouvellement du syndicat;

Le chiffre maximum des emprunts qui peuvent être votés par le syndicat;

L'époque de la réunion annuelle de l'assemblée générale des associés.

des propriétaires, la notification est faite à leurs représentants ou à leurs fermiers et métayers; enfin, à défaut de représentants ou fermiers, l'acte de notification est déposé à la mairie et une lettre recommandée est adressée au propriétaire pour l'avertir de ce dépôt en mairie.

Cet acte de notification individuelle est très important car il avertit chaque propriétaire qu'au cas où il ne ferait pas connaître son refus par écrit, il serait considéré comme adhérant à l'Association; la loi n'a pas voulu que le remembrement fut entravé par la faute de propriétaires négligeants, aussi elle les met en demeure de donner leur avis; un propriétaire n'a pas le droit de rester indifférent, il faut qu'il accepte le remembrement ou qu'il le refuse par une déclaration expresse.

A la notification individuelle adressée au propriétaire est jointe une formule destinée à lui permettre d'adhérer à l'Association, ou d'exprimer son refus; ce bulletin d'adhésion ou de refus d'adhésion doit mentionner les indications de l'état parcellaire (5).

Enfin l'article 9 du décret du 5 juillet 1920 prescrit que ces notifications doivent être faites au plus tard dans les 5 jours qui suivent l'ouverture de l'enquête.

(5) Numéro spécifique du propriétaire, désignation cadastrale de chaque parcelle: lieu-dit, section, numéro, surface, nature de propriété.

§ III. — CONSTITUTION  
DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

A la date fixée par l'arrêté préfectoral et dans le mois qui suit l'enquête, les propriétaires sont réunis en Assemblée générale.

Un procès-verbal de l'Assemblée générale est dressé par le géomètre qui doit y mentionner le numéro spécifique de chaque propriétaire ainsi que les nom, prénoms, domicile, et la surface possédée par chacun d'eux dans le périmètre de l'Association projetée.

L'Assemblée générale a pour but de permettre à chacun d'exprimer son avis par un vote favorable ou contraire au projet. Mais les propriétaires ne sont pas tenus d'assister en personne à l'Assemblée; ils peuvent envoyer leur adhésion ou leur refus par écrit, mais les propriétaires négligeant d'assister à l'Assemblée générale et qui ne font pas connaître leur avis sont considérés comme adhérents à l'Association.

Toutefois, dans un cas particulier, le refus d'adhésion peut n'être que provisoire, notamment dans le cas où un jugement n'a pas encore autorisé un tuteur à adhérer à l'association pour le compte du pupille.

Les personnes morales: Etat, Départements, Communes, Etablissements publics, sont appelées à donner leur avis comme de simples particuliers dans le cas où elles possèdent des biens compris dans le périmètre à rappeler.

A la suite du vote, s'il résulte du procès-verbal que les deux tiers des intéressés représentant plus de la moitié de la superficie, ou la moitié des propriétaires

représentant plus des deux tiers de la superficie sont consentants, le Préfet autorise l'Association et nomme l'administrateur provisoire.

Avant de se séparer, l'Assemblée générale nomme au scrutin secret les syndics titulaires et suppléants selon le mode spécifié par l'acte d'association. Ce sont ces syndics formant le Syndicat, qui vont avoir tous pouvoirs pour procéder aux opérations de remembrement ; ils seront secondés dans leur tâche par un technicien : le géomètre et leur activité sera contrôlée par un organisme spécial : la Commission arbitrale.

A titre d'exemple, voici l'acte d'association syndicale autorisée pour le remembrement de la commune de Serres :

#### COMMUNE DE SERRES

##### ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISÉE

pour le remembrement de la propriété rurale,  
l'exécution et l'entretien de travaux d'amélioration foncière  
connexes dans la commune de Serres.

##### *Acte d'Association*

L'Association est soumise à toutes les règles et conditions édictées par le décret-loi du 30 octobre 1935 et par la loi du 21 juin 1865, 22 décembre 1888 et par les décrets des 21 décembre 1926 et 18 décembre 1927.

Le siège de l'Association est fixé à la Mairie de Serres.

Son but est :

Le remembrement de la propriété rurale ;

La création de chemins d'exploitation ;

L'assainissement des parties humides.

Il sera pourvu à la dépense au moyen des cotisations des membres, des emprunts, des dons, ainsi que des subventions qui pourraient être accordées.

Le minimum de superficie qui donne à chaque propriétaire le droit de faire partie de l'Assemblée générale est fixé à 50 ares.

Le même propriétaire ne peut disposer d'un nombre de voix supérieur à cinq.

Les propriétaires empêchés pourront se faire représenter par des fondés de pouvoir.

Le même fondé de pouvoir ne peut être porteur de plus de cinq mandats.

Le nombre des syndics à élire par l'Assemblée générale est fixé à seize titulaires et quatre suppléants. Ils sont élus pour neuf ans et renouvelables par tiers tous les trois ans. Les syndics sortant sont rééligibles.

Vu et approuvé conformément à notre arrêté  
en date de ce jour.

Nancy, le 7 janvier 1936.

POUR LE PRÉFET :

*Le Secrétaire Général délégué,*

LE GENTIL.

## SECTION II

### **Délimitation du périmètre à remembrer**

Le Syndicat, avec l'aide du géomètre, procède à une nouvelle délimitation — mais cette fois sur le terrain — des parcelles à remembrer et à leur bornage.

Les propriétaires intéressés ainsi que les propriétaires riverains non compris dans le remembrement, sont expressément invités à assister à la délimitation : cela est indispensable pour que le résultat ne soit pas contesté par la suite. Pour l'exécution de ce travail le géomètre utilise une copie des plans cadastraux

et les divers sommets du périmètre à remembrer sont fixés par des piquets de bois.

Il peut arriver que la limite périmétrale coïncide avec des biens du domaine public, une route, une forêt, un terrain militaire: dans ce cas, le représentant du service à qui incombe la surveillance de ces biens, doit être convoqué à la délimitation.

Au cours de ces opérations, le Syndicat peut se trouver en conflit avec des propriétaires riverains qui contestent les limites qu'on attribue à leurs propriétés: dans ce cas, le Syndicat intente immédiatement une action en bornage et on se sert provisoirement des limites de la jouissance apparente (6).

Généralement le territoire à remembrer est sillonné par des voies de communication: routes, chemins vicinaux, etc... Il est nécessaire de délimiter exactement ces voies de communication; cette délimitation doit être opérée contradictoirement entre le Syndicat et le représentant du service qui a l'entretien et la surveillance de chacune de ces voies.

Nous avons vu dans notre Introduction, comment le Syndicat pouvait être amené à envisager l'exclusion de certaines parcelles isolées qui, par leur nature, seraient un obstacle au remembrement: vignes, jardins, vergers. Cette exclusion n'est toutefois pas obligatoire, et il faut comprendre ces parcelles dans le remembrement quand celui-ci est de nature à améliorer leurs conditions d'exploitation en leur donnant par exemple un accès sur la voie publique. Néanmoins, si l'exclusion se révèle indispensable, les îlots exclus du

(6) Instruction pour l'exécution des opérations de remembrement, chapitre III, article 44.

remembrement seront délimités contradictoirement entre le Syndicat et les propriétaires intéressés et seront aussitôt bornés.

A la fin de ces opérations, le périmètre étant définitivement fixé, le géomètre établit alors un procès-verbal de délimitation signé par les membres du Syndicat, les propriétaires riverains et les représentants des services publics intéressés.

Il est à remarquer qu'au cours de ces opérations, le géomètre n'intervient qu'à titre de conseil, son rôle se borne à interpréter, le plus exactement possible, les documents de la cause et à amener les intéressés à s'entendre amiablement au cas où un conflit s'élèverait, mais — et ceci est important — ce sont les propriétaires représentés par le Syndicat qui sont seuls juges pour la fixation de la limite du périmètre à remembrer.

### SECTION III

#### **Détermination de la valeur des apports de chaque propriétaire**

Le Syndicat procède en second lieu à une opération très importante : la recherche des propriétaires réels. Comme nous l'avons indiqué, lors de la constitution de l'Association, on s'est contenté, pour établir la liste des propriétaires, des documents cadastraux. Mais il est maintenant indispensable de déterminer exactement la nature et l'étendue des droits et de définir l'apport de chacun, de façon qu'il puisse être déclaré par les intéressés, en cas de transmission de leurs biens, que ceux-ci leur ont été attribués par le remem-

brement en remplacement de biens propres, de biens communs ou indivis.

§ I. — DÉTERMINATION  
DE LA CONTENANCE DES APPORTS

Le géomètre doit d'abord rechercher quelles sont les surfaces appartenant à chaque propriétaire dans le périmètre à remembrer.

Dans ce but, le géomètre doit établir un bulletin individuel par propriétaire. Il convoque chaque intéressé avec ses titres de propriété; il détermine son état civil, s'il est marié, veuf, divorcé, séparé de biens, s'il existe des mineurs et quel en est le tuteur.

Le géomètre détermine ainsi le propriétaire réel de chaque parcelle, et si au cours des recherches un nouveau propriétaire se révèle, il établit un nouveau bulletin individuel. Dans le cas où le propriétaire n'habite pas sur les lieux, on lui transmet le bulletin en le priant de le remplir, et les renseignements fournis seront contrôlés par des recherches effectuées dans les bureaux d'enregistrement, conservation des hypothèques, études de notaires. Mais en aucun cas le géomètre ne peut s'en remettre à de pures déclarations verbales d'un prétendu propriétaire.

Ces opérations étant très délicates, nous allons montrer par un exemple comment elles se déroulent :

Des biens sont inscrits à la matrice cadastrale au nom de Louvet (Auguste), veuf de Loiseau (Marie), décédée le 15 août 1919 et avec qui il s'était marié le 25 mai 1890 sous le régime de la communauté réduite aux acquêts :

Voici le tableau (7) de ces biens :

| Section | Numéro<br>du<br>plan | Lieux-dits    | Surface | Origine                                                                                                                                             | Propriétaire                                                                                                                                                                       |
|---------|----------------------|---------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A       | 2                    | Le-Paquis ... | 10,20   | Acquisition du 20 mai 1890 par Louvet.                                                                                                              | Propre du mari. Acquêt antérieur au mariage.                                                                                                                                       |
| A       | 12                   | Le-Paquis ... | 36,10   | Echu à Loiseau (Marie), succession de ses auteurs décédés, l'un le 8 juin 1890, l'autre le 1 <sup>er</sup> janvier 1891.                            | Propre de la femme, succession de ses auteurs (seule héritière) ou attribution par partage notarié du 26 février 1892.                                                             |
| A       | 150                  | Chêne-Brûlé.. | 28,15   | Vente à Loiseau (Marie) par sa tante Loiseau (Julie) du 3 avril 1911.                                                                               | Bien de communauté. Loiseau (Marie) ne jouissant, au moment de l'achat, d'aucun droit actuel sur ledit bien.                                                                       |
| A       | 206                  | Le-Mout ....  | 20,45   | Echange du 31 décembre 1911 contre une parcelle provenant de la succession des auteurs de Loiseau (Marie).                                          | Propre de la femme, remplaçant un propre.                                                                                                                                          |
| B       | 15                   | Le-Breuil ... | 33      | Donation - partage du 5 décembre 1915 par Louvet (Paul) à ses neveux et nièces dont Louvet (Auguste).                                               | Bien propre du mari échu par donation.                                                                                                                                             |
| B       | 355                  | La-Voivre ... | 6,20    | Acquis le 5 décembre 1915 par Louvet (Auguste) de l'un des codonataires ci-dessus, d'une parcelle faisant l'objet de la donation-partage ci-dessus. | Bien de communauté non parvenu à Louvet (Auguste) par l'effet de la donation-partage, mais acquis par l'effet de la vente par l'un des donataires. La vente eut lieu le même jour. |
| B       | 180                  | Bois-de-Forêt | 12,70   | Acquisition par Louvet (Auguste), acte du 25 octobre 1919.                                                                                          | Bien propre du mari acquis postérieurement à la dissolution de la communauté par le décès de Loiseau (Marie).                                                                      |

(7) Document fourni par le Génie rural : Instructions du ministère de l'Agriculture pour l'exécution des opérations de remembrement.

Louvet (Auguste) a 3 enfants :

Louvet (Emile), marié sous le régime de communauté légale le 25 mai 1914, à Cornillon (Louise) ;

Louvet (Félicie), mariée sous le régime de communauté légale, le 12 juin 1915, à Moreau (Charles) ;

Louvet (Arthur), marié sous le régime de communauté légale, le 24 mai 1919, à Bersot (Marie).

A la demande de Louvet (Auguste) et de ses trois enfants, il est procédé à l'adjudication de ses biens, le 15 janvier 1920.

Louvet (Emile) est adjudicataire de A 2, A 12 et A 150.

A 2 tombe dans la communauté Louvet-Cornillon car, au moment de l'adjudication, Louvet (Emile) n'ayant aucun droit actuel sur cette parcelle propre à son père vivant, n'en est pas vendeur en même temps qu'acheteur.

A 12 et A 150 sont propres à Louvet (Emile), car ils appartenaient déjà partiellement en qualité d'héritier de sa mère, en indivision avec d'autres vendeurs.

Moreau (Charles) et son épouse Louvet (Félicie) sont adjudicataires de B 15 et B 335.

B 15 appartient à la communauté Moreau-Louvet pour les mêmes raisons que A 2 est à la communauté Louvet-Cornillon.

B 335 est propre à M<sup>me</sup> Moreau-Louvet qui en était déjà partiellement propriétaire avec les autres vendeurs.

Louvet (Arthur) est adjudicataire de A 206 et de B 180.

A 206 est propre à Louvet (Arthur), puisqu'il en était déjà partiellement propriétaire en indivision avec ses frères et sœur co-licitants, comme héritier de leur mère.

B 180 tombe dans la communauté Louvet-Bersot pour les mêmes raisons que A 2 à la communauté Louvet-Cornillon.

Après avoir déterminé la nature de la propriété des intéressés, le géomètre doit s'assurer que les biens à remembrer ne sont pas grevés de certains droits. Ainsi doivent être lotis à part les biens spécialement

grevés d'un usufruit légal ou conventionnel ou pour lesquels peut être invoquée une clause contractuelle ou une disposition légale susceptible d'annuler dans certains cas les effets d'un acte translatif : c'est le cas d'un bien qui fait l'objet d'une vente à réméré ou d'un droit de retour au donateur.

Les droits réels (8) existant sur les parcelles anciennes sont reportés sur les parcelles nouvelles et celles-ci, bien entendu, ne doivent pas présenter en valeur une base ou un gage supérieurs à ceux qui étaient constitués par les parcelles anciennes ; il faut donc observer dans ce cas une rigoureuse égalité.

Un exemple (9) ici encore fera mieux comprendre la marche à suivre.

Soit l'ensemble des biens inscrits au nom de Costes (François), époux de Collot (Annette), avec laquelle il s'est marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, le 15 juin 1900.

(8) Art. 6, décret-loi du 30 octobre 1935 : Nous verrons, dans notre chapitre II, les déficiences de cet article 6, qui aurait dû faire une distinction entre les droits réels et décider que certains d'entre eux seulement seraient transportés de plein droit des anciennes parcelles sur les nouvelles.

(9) Documents fournis par le service du Génie rural de Meurthe-et-Moselle. Instructions du ministère de l'Agriculture.

| N°<br>d'ordre | Année<br>de la<br>mutation | Section | Numéro<br>du<br>plan     | Origine                                                                                                                                                                                                                                                                        | Propriétaire réel<br>et titulaire<br>de droits réels                                                                                          |
|---------------|----------------------------|---------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1             | 1901                       | A       | 1                        | Acquisition du 25 mars 1899.                                                                                                                                                                                                                                                   | Propre du mari (pleine propriété).                                                                                                            |
|               |                            |         | 2                        | Acquisition du 25 mars 1899.                                                                                                                                                                                                                                                   | Propre du mari (pleine propriété).                                                                                                            |
| 2             | 1902                       | B       | 15                       | Acquisition du 18 juin 1900.                                                                                                                                                                                                                                                   | Communauté.                                                                                                                                   |
| 3             | 1904                       | B       | 300<br>302<br>412<br>413 | Donation, partage du 1 <sup>er</sup> juillet 1902 à Collot (Annette) par ses père et mère Collot (Adrien) et Dumont (Joséphine) sous réserve d'usufruit leur vie durant.                                                                                                       | Biens propres à Madame Coste. — Usufruitiers: Collot (Adrien) et Dumont (Joséphine), son épouse (bien frappé d'un droit réel).                |
| 4             | 1906                       | C       | 18<br>26<br>800<br>850   | Biens légués à Collot (Annette) suivant testament du 15 mars 1901, net de charges, par sa tante Dumont (Félicie), décédée le 12 septembre 1904.                                                                                                                                | Biens propres à Madame Coste.                                                                                                                 |
| 5             | 1908                       | A       | 46                       | Acquisition du 23 août 1906.                                                                                                                                                                                                                                                   | Communauté.                                                                                                                                   |
| 6             | 1910                       | C       | 852                      | Bien légué à Collot (Annette) par son oncle Collot (Charles), décédé le 18 mars 1908, qui a fait donation en même temps aux époux Collot (Adrien) et Dumont (Joséphine), sa femme, ses frère et belle-sœur, de l'usufruit sur la moitié des biens (testament du 23 juin 1903). | Parcelle propre à Madame Coste. — Usufruitiers: pour moitié, Collot (Adrien) et Dumont (Joséphine), son épouse (bien frappé d'un droit réel). |

Dans cette hypothèse présentée par le tableau ci-dessus le remembrement doit comprendre 5 parties,

c'est-à-dire être effectué par rapport à 5 êtres juridiques. En définitive, il y a lieu de répartir les biens en cinq groupes qui comprennent :

- I. Les propres du mari (sous le N° 1) ;
- II. Les propres de la femme non grevés (sous le N° 4) ;
- III. Les propres de la femme grevés d'usufruit total (sous le N° 3) ;
- IV. Les propres de la femme grevés d'un usufruit partiel (sous le N° 6) ;
- V. Les biens de la communauté non grevés (sous les N<sup>os</sup> 2 et 5).

On désignera ensuite les personnes de la façon suivante :

*I. Propres du mari :*

— Coste (François), cultivateur, né à....., le....., époux de Collot (Annette), demeurant ensemble à.....

*II. Propres de la femme non grevés :*

— Collot (Annette), s. p., née à....., le....., épouse de Coste (François), cultivateur, demeurant ensemble à.....

*III. Propres de la femme grevés d'un usufruit total :*

— Collot (Annette), s. p., née à....., le....., épouse de Coste (François), cultivateur, demeurant ensemble à..... (nus propriétaires).

— Collot (Adrien), s. p., né à....., le....., et Dumont (Joséphine), son épouse, s. p., née à....., le....., mariés à....., le....., sous le régime de la communauté légale, demeurant ensemble à..... (usufruitiers).

*IV. Propres de la femme grevés d'un usufruit partiel :*

— Collot (Annette), s. p., née à....., le....., épouse de Costes (François), cultivateur, demeurant ensemble à.....

— Collot (Adrien), s. p., né à....., le....., et Dumont (Joséphine), son épouse, s. p., née à....., le....., mariés sous le régime de la communauté légale, demeurant ensemble à..... ; (usufruitiers partiels).

V. *Biens de la communauté non grevés :*

— Coste (François), cultivateur, né à....., le....., et Collot (Annette), son épouse, s. p., née à....., le ....., mariés à....., le....., sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, demeurant ensemble à.....

Après ces opérations, le géomètre possède la liste exacte des propriétaires réels, il connaît la contenance exacte des apports de chacun d'eux, la nature de leur droit de propriété, et les différents droits réels qui peuvent grever les biens, objets de remembrement.

Une entreprise de remembrement collectif entraînant un échange obligatoire de parcelles, il est nécessaire que les immeubles échangés soient rigoureusement équivalents en valeur. il faut donc procéder à une estimation des immeubles à remembrer. Cette opération est d'une importance capitale, car elle est la base rationnelle de tout remembrement.

Nous allons étudier maintenant comment on procède à cette estimation.

§ II. — DÉTERMINATION  
DE LA VALEUR DES APPORTS

Avant de procéder à l'estimation proprement dite, il est indispensable de grouper les immeubles en un certain nombre de classes de valeur connue que l'on prend comme terme de comparaison dans la recherche et l'établissement de l'équivalence de valeur. Cette opération est confiée à une Commission comprenant, outre le Directeur de l'Association et le géomètre, des cultivateurs nommés par le Syndicat et très expéri-

mentés au point de vue de la connaissance du sol. Ces cultivateurs ont pu, de longue date, comparer le rendement des récoltes et ils sont capables de discerner dans une même propriété, des zones de valeur différente.

Le Syndicat doit également les choisir parmi des gens présentant de solides garanties d'impartialité.

Enfin, la Commission doit avoir constamment à l'esprit, cette idée que son travail d'estimation est susceptible d'aboutir à un échec dans le cas où certains intéressés se jugeraient lésés; autrement dit, l'estimation est très délicate, elle doit être telle que le résultat obtenu détermine dans l'esprit de tous les propriétaires, la conviction qu'eux-mêmes n'auraient pas fait mieux.

La Commission ne doit pas perdre de vue ce fait que les terres à remembrer sont des instruments de production dont le remembrement vise à améliorer l'exploitation (10). Aussi l'estimation doit être établie sur des bases solides, en partant d'une notion exacte et claire de la « Valeur » à mettre en relief.

Nous avons suffisamment insisté sur ce point dans notre première partie, il nous suffit de répéter ici que cette valeur est uniquement la Valeur de Productivité du sol, c'est-à-dire la puissance de rendement de la terre (11).

(10) Article premier, § II du décret du 30 octobre 1935: « Le but exclusif de cette opération (le remembrement) est l'amélioration de l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis ».

(11) Voir à ce sujet le rapport sur le décret-loi du 30 octobre 1935, modifiant la loi du 27 novembre 1918.

L'estimation de la valeur des propriétés se divise en deux opérations : une expertise qui aboutit à un classement des terres et une estimation proprement dite visant à dégager la valeur de ces classes les unes par rapport aux autres.

*Du classement des terrains par expertise*

La Commission d'estimation procède d'abord à une expertise qui tend à classer les sols compris dans le remembrement d'après leur valeur agronomique.

Dans ce but la Commission divise le sol en un certain nombre de zones groupant des parcelles ou fractions de parcelles présentant les mêmes qualités de productivité. La Commission choisit pour chacune des classes une zone-étalon dont les terrains sont bien connus de tous les membres de la Commission et qui constituera le type de chacune des futures classes.

Ce choix d'une zone-étalon est fait pour chacune des catégories de cultures suivantes :

- terres labourables ;
- prairies artificielles ;
- terres plantées ;
- friches ;
- terrains incultes ;

et pour chacune des catégories de prairies suivantes :

- prés fauchables ;
- herbages plantés ou non ;
- pâturages et paccages.

Mais il ne faut pas exagérer le nombre des classes : en général il ne doit pas être supérieur à 10 pour les terres et 8 pour les prairies (12).

L'expertise ainsi faite a lieu sur le papier d'après les indications du cadastre. La Commission se rend ensuite sur le terrain et elle répartit dans chaque classe les divers terrains entre les zones-étalons d'après leur valeur de productivité. Cette opération doit être faite en présence des propriétaires intéressés qui sont appelés à donner leur avis au sujet du classement.

La limite des classes d'expertise est évidemment différente de la limite des parcelles et une même parcelle peut être répartie entre plusieurs classes différentes. Enfin, les chemins et sentiers d'exploitation étant appelés à être modifiés, sont également compris dans les zones d'expertise.

#### *De l'estimation proprement dite des propriétés*

La Commission détermine d'abord la valeur de la classe considérée comme la meilleure au point de vue productivité. Puis elle recherche la valeur de la deuxième classe en se posant la question suivante :

Quelle surface de la deuxième classe peut-on échanger contre un hectare de la première classe ? Un simple calcul donne ensuite la valeur à l'are de la deuxième classe. Puis la Commission recherche quelle surface de la troisième classe on peut échanger contre un hectare de la première classe et contre un hectare

(12) Instructions pour l'exécution des opérations de remembrement. Chapitre 5, article 67.

de la deuxième classe: on détermine ainsi la valeur à l'are de la troisième classe, et on procède de la même façon pour les classes suivantes.

Après ces calculs, il est facile de connaître exactement la valeur de productivité des terrains constituant l'apport de chaque propriétaire: celle-ci est obtenue en multipliant la surface de terre qu'un propriétaire possède dans chaque classe, par le prix à l'are de celle-ci; on obtient ainsi une certaine somme exprimée en francs.

Après remembrement, on devra rendre au propriétaire exactement la même somme, c'est-à-dire que ses nouvelles parcelles pourront être augmentées ou diminuées en surface (13), selon que ses nouvelles propriétés auront été transportées dans des terres de classes supérieures ou inférieures à celles qu'il possédait avant le remembrement.

L'article 2 du décret du 30 octobre 1935 spécifie que les échanges auxquels donne lieu le remembrement se font en nature, mais il est des cas où cet échange en nature est impossible à réaliser; aussi l'article 3 intervient pour décider qu'une soulte pourra être payée à titre exceptionnel dans les deux cas suivants:

I. Lorsqu'il ne sera pas possible d'établir entre les immeubles l'équivalence en valeur de productivité sans un appoint en espèce;

(13) C'est la conséquence nécessaire de l'article 2 du décret du 30 octobre 1935: Ainsi un propriétaire pourrait, après remembrement, voir ses terrains diminués de moitié en surface, il n'aurait aucun recours si la valeur de productivité de ses nouveaux terrains est égale à celle de ses anciennes propriétés.

II. Lorsqu'il y aura lieu d'indemniser le propriétaire du terrain cédé, des plus-values transitoires telles que clôtures, arbres, fumures, ensemencements, améliorations foncières, amendements, qui s'y trouvent incorporées.

Mais des discussions ne manquent jamais de s'élever lorsqu'on fait intervenir un appoint en espèce; aussi, les terrains qui donnent lieu à paiement d'une soulte doivent, autant que possible, être conservés à leur ancien propriétaire.

Toutefois, s'il n'est pas possible de faire autrement, la soulte sera payée au propriétaire, après estimation par les experts locaux et audition des intéressés, à condition toutefois que l'immeuble qu'ils remettent en échange soit libre de toute hypothèque et charge réelle, sinon la soulte sera versée au titulaire de la charge.

Pour mener à bien ces opérations d'expertise et d'estimation qui sont très délicates en raison de l'importance des intérêts en présence, la Commission trouvera un guide en la personne du géomètre qui devra mettre à sa disposition, toutes ses connaissances techniques, et garder la plus absolue neutralité dans les discussions qui sont susceptibles de s'élever au sein de la Commission.

Les difficultés qui pourraient surgir sont réglées en premier ressort par la Commission d'estimation et en deuxième ressort par le Syndicat.

Lorsque ces opérations sont terminées, le géomètre procède à un relevé d'ensemble du territoire à remembrer et il trace un plan où il fait figurer la nouvelle

situation du terrain, puis le géomètre détermine la contenance et la valeur des propriétés au moyen des classes d'expertise.

Les deux chiffres exprimés par la valeur et la contenance sont appelés « éléments de base » du remembrement : ces deux chiffres servent à dresser le registre des propriétés qui comporte le nom et l'état civil des propriétaires ; on y mentionne également toutes les parcelles avec les numéros du cadastre, leur classe d'estimation et leur valeur. Le total de ces valeurs donne en francs l'apport de chaque propriétaire.

### § III. — DE LA PUBLICITÉ DES OPÉRATIONS DE CLASSEMENT ET D'ÉVALUATION, ET DES RECOURS DONT ELLES PEUVENT ÊTRE L'OBJET.

Le résultat des opérations de classement et d'évaluation des immeubles, c'est-à-dire le plan dressé comme nous l'avons indiqué ci-dessus et où figurent les différentes classes, est soumis à une enquête de quinze jours, comme il est prescrit à l'article 27 du décret du 5 juillet 1920. On notifie à chaque propriétaire un extrait du registre de propriété pour lui permettre de connaître le détail de son apport et la classification de ses terres.

A l'expiration de l'enquête, un commissaire enquêteur, généralement le géomètre, reçoit pendant trois jours les réclamations des intéressés et les inscrit sur un registre.

Le géomètre, à cette occasion, peut éclairer les propriétaires sur les opérations d'estimation et éviter

ainsi bien des réclamations injustifiées. Néanmoins, si le propriétaire persiste, sa réclamation est examinée par le Syndicat qui peut faire convoquer l'intéressé pour discuter avec lui.

Si le propriétaire est débouté par le Syndicat, il a un délai de quinze jours pour faire appel de la décision que lui a notifiée le Syndicat, devant la Commission arbitrale qui juge en dernier ressort et sans appel.

Nous avons eu l'occasion de préciser le rôle de cette Commission arbitrale, au cours de la première partie de notre sujet; nous allons seulement en donner brièvement la composition telle qu'elle résulte du paragraphe 3 de l'article 4 du décret du 30 octobre 1935.

La Commission arbitrale comprend :

Le Juge de paix, président; le Directeur départemental des contributions directes, le Directeur départemental de l'enregistrement, le Directeur des services agricoles, l'Ingénieur en chef du Génie rural, ou leurs délégués, un notaire du canton désigné par le Préfet, six propriétaires fonciers n'ayant aucun intérêt à l'entreprise, désignés par la Chambre d'Agriculture départementale, et le Greffier de la justice de paix qui remplit les fonctions de secrétaire. Enfin, la Commission peut s'adjoindre, avec voix consultative, le géomètre diplômé par le gouvernement, chargé des opérations.

L'enquête et l'examen des réclamations par la Commission arbitrale étant clos, l'estimation devient définitive et aucun recours n'est plus possible. Il ne reste plus au Syndicat, secondé par le géomètre, qu'à procéder à l'étude du projet de remembrement..

## SECTION IV

### **Etude du projet de remembrement**

#### § I. — PROJET DES NOUVEAUX CHEMINS ET AMÉLIORATIONS FONCIÈRES CONNEXES

L'un des buts essentiels du remembrement étant le désenclavement des parcelles, le projet établi devra être tel que les nouveaux chemins soient en nombre suffisant pour donner à chaque parcelle une issue convenable sur la voie publique.

Le Syndicat n'aura généralement pas à envisager la création de chemins de communication, c'est-à-dire de chemins reliant directement les diverses parties du territoire au centre des exploitations.

Au contraire, le Syndicat aura nécessairement à étudier la modification de chemins ruraux existants afin de les mettre en harmonie avec la nouvelle disposition du terrain, et la création de nouveaux chemins dont la disposition sera telle que toutes les parcelles aient une issue sur eux, tout en gardant une forme, une direction et une longueur convenable.

Selon l'article 5 du décret du 30 octobre 1935, le Syndicat doit se mettre en rapport avec le maire de la commune pour l'inviter à faire connaître les chemins ruraux non reconnus, susceptibles d'être supprimés et les chemins ruraux reconnus qu'il conviendrait de modifier ; cet avis du maire a pour but d'aplanir à l'avance toute difficulté qui pourrait surgir au sujet de ces chemins non reconnus et reconnus qui

font partie, les premiers, du domaine privé de la commune, les autres, du domaine public.

L'Association syndicale étudiera donc avec le maire de la commune, les modifications à apporter, et le projet des nouveaux chemins sera soumis au conseil municipal.

Enfin, le remembrement ayant pour but non seulement le désenclavement des parcelles mais aussi l'amélioration de l'exploitation agricole, l'Association, selon l'article 5 du décret du 30 octobre 1935, a qualité pour décider et entreprendre tous travaux d'améliorations foncières connexes, prévus dans l'acte d'association. Les terrains nécessaires à l'assiette de ces ouvrages collectifs seront prélevés sans indemnité sur la totalité des terres à remembrer; la pratique, d'après les termes mêmes du rapport sur le décret, a démontré que ce prélèvement sur les terres de chaque propriétaire est très faible puisqu'il ne dépasse pas 2 à 3 %.

Ces travaux d'améliorations foncières connexes sont par exemple, des fossés d'assainissement, des redressements de ruisseaux tortueux, des travaux de drainage ou d'irrigation. Les projets en seront étudiés par le géomètre sous la direction du service du Génie rural.

§ II. — DES PRINCIPES QUI RÉGISSENT  
LA NOUVELLE RÉPARTITION PARCELLAIRE (14)

Il est nécessaire de connaître exactement deux chiffres pour procéder à la nouvelle répartition des terres :

I. La valeur de la masse globale à répartir entre tous les propriétaires.

II. La valeur de la masse individuelle à attribuer à chacun d'eux.

Ces deux valeurs sont les bases de la nouvelle répartition parcellaire.

*Valeur de la masse globale*

La valeur de la masse globale à répartir entre les propriétaires est égale à celle de tout le territoire à remembrer, diminuée de la valeur des prélèvements effectués en vue de la création des chemins et des améliorations foncières connexes.

*Valeur du territoire à remembrer*

La valeur totale du territoire à remembrer n'est pas égale exactement à la somme des apports des propriétaires, car en effet, si on prend comme base du territoire la contenance cadastrale, il est pratiquement impossible d'adapter exactement le périmètre à remembrer aux limites qui existaient lors de l'établissement du cadastre, car ces limites ont varié. Si

(14) Instructions du Ministère de l'Agriculture au service du Génie rural de Meurthe-et-Moselle pour l'exécution des opérations de remembrement. Chapitre XIII, articles 129 à 140.

au contraire on prend comme base la contenance des titres de propriété, la différence est encore plus importante, car la surface portée sur les titres coïncide rarement avec la surface mentionnée à l'état des sections du cadastre.

### *Valeur de la masse individuelle*

En conséquence, la valeur de la masse individuelle à attribuer à chaque propriétaire doit être corrigée de deux facteurs :

I. Un facteur négatif appelé « coefficient de contribution en nature », résultant du fait que chaque propriétaire doit concourir proportionnellement à la valeur des biens qu'il possède, à l'établissement des nouveaux chemins et fossés, dont la surface est prise sur l'ensemble des propriétaires : ce coefficient varie entre 2 à 5 % des apports.

II. Un facteur positif ou négatif nécessaire pour mettre en concordance la somme des valeurs d'apport de chaque intéressé avec la valeur totale du territoire à remembrer résultant du plan fait par le géomètre : ce coefficient servant à corriger les erreurs de surfaces contenues dans les titres ou sur le cadastre.

### *Création d'une masse commune*

Une certaine quantité de terrain, environ 1 % de la surface de la masse globale, est extraite de cette masse à répartir, et l'Association en devient propriétaire : cette surface est appelée masse commune.

Cette masse commune sert, par exemple, à fournir la surface nécessaire à la création d'un nouveau che-

min dont on aperçoit la nécessité lors de la répartition parcellaire définitive; si cette masse n'était pas prévue, il faudrait pour créer un nouveau chemin recommencer tout le travail de répartition.

De même, si à la fin des opérations, on s'aperçoit de l'inutilité d'un chemin, on le supprime et la surface qu'il occupe est rendue à la masse commune.

Enfin, malgré tout le soin apporté au travail de répartition, celui-ci aboutit parfois à la création de quelques parcelles difformes et de faible étendue qu'il est impossible d'attribuer à un propriétaire sans provoquer de sa part des réclamations justifiées; ces parcelles vont grossir la masse commune et celle-ci à la fin des opérations de remembrement est vendue au profit de l'Association.

## SECTION V

### Réalisation du projet de remembrement

#### § I. — ÉTABLISSEMENT DU PROJET DE PARTAGE

Lorsque le plan du périmètre à remembrer a reçu le tracé du réseau de chemins nécessaires à l'exploitation des nouvelles parcelles, la masse globale se trouve divisée en un certain nombre de masses partielles désignées sous le nom de « masses de répartition ». Les limites en sont fixées soit par un chemin, soit par une rivière ou par le périmètre à remembrer.

Il s'agit maintenant de répartir ces masses partielles entre les différents propriétaires, proportionnellement à la valeur de leurs apports. Dans ce but,

on divise chaque masse de répartition en lots réguliers quelconques appelés « éléments-masses », affectant la forme et l'orientation des futures parcelles, et on en calcule la superficie et la valeur au moyen des classes d'estimation.

Enfin, pour aboutir à la répartition définitive, on distribue ces lots entièrement ou par fractions entre les intéressés, de telle façon que la valeur des lots qu'ils reçoivent soit équivalente à celle des masses individuelles respectives de chacun d'eux.

Au cours de ce travail de répartition effectué par le géomètre, celui-ci doit s'efforcer, conformément au but du remembrement, d'obtenir un groupement rationnel et aussi intensif que possible des nouvelles propriétés.

## § II. — DES RÈGLES A OBSERVER DANS LE PARTAGE (15)

Le partage ainsi effectué est l'opération la plus délicate du remembrement, celle qui exige du géomètre une connaissance parfaite de la mentalité et de l'esprit paysans. Le géomètre doit s'efforcer de satisfaire tous les intéressés, de concilier les intérêts en présence, d'apaiser les rancunes personnelles entre propriétaires, enfin de déterminer dans l'esprit de tous les intéressés, la conviction qu'eux-mêmes n'auraient pas fait mieux.

(15) Instruction données au service du Génie rural par le ministère de l'Agriculture.

Dans ce but le géomètre doit s'inspirer des grands principes suivants (16):

« I. Le groupement doit attribuer aux nouvelles parcelles par comparaison avec les anciennes, une valeur sensiblement égale, de même nature de culture, de même exposition, de même distance moyenne au centre de l'exploitation.

II. Sauf exception, le Syndicat doit conserver dans leur ancien emplacement les parcelles pour lesquelles il est difficile de réaliser l'équivalence de valeur: par exemple, les vergers, prairies irriguées ou drainées, les bons herbages clos, les vignes, houblonnières, les bois, les carrières.

III. Le Syndicat doit rejeter et rassembler vers la périphérie du territoire et dans la direction de leurs cultures respectives, les parcelles appartenant à des propriétaires forains (17). De même, il doit rapprocher des bâtiments de chaque ferme isolée les parcelles éparses faisant partie de cette exploitation agricole.

IV. Le Syndicat doit s'efforcer d'attribuer à un seul propriétaire chaque masse de répartition de faible étendue et de forme défectueuse, se prêtant mal à un partage, par exemple les masses triangulaires.

V. Le Syndicat doit conserver dans chacune des classes d'estimation, sensiblement la même surface d'apport.

VI. Enfin — et ceci est primordial — la nouvelle répartition parcellaire doit être étudiée avec le

(16) Instructions du ministère de l'Agriculture au Génie rural. Chapitre XIII, article 147.

(17) Propriétaires forains: Ce sont les propriétaires de la commune voisine qui possèdent des terres dans la commune remembrée.

concours des intéressés eux-mêmes; le géomètre doit être pénétré de l'idée qu'un projet établi sans les intéressés est voué invariablement à un échec. Le géomètre n'est qu'un exécutant, ce sont les propriétaires eux-mêmes qui doivent étudier et établir le projet de groupement de leurs parcelles; aussi le Syndicat doit les consulter autant de fois qu'il est nécessaire.

VII. Les petits propriétaires ayant toujours tendance à se croire lésés par l'opération de remembrement, il faut envisager pour eux une situation qui ne présente que des avantages, c'est-à-dire que la répartition doit leur assurer en même temps que l'équivalence en valeur, l'équivalence en surface et doit les rapprocher le plus possible du centre de leur exploitation ».

Enfin, si les propriétaires possédaient déjà avant le remembrement des parcelles importantes, il est recommandé de leur en laisser la propriété, car elles peuvent servir de noyaux pour le groupement futur des parcelles disséminées.

Le rôle du géomètre — et nous insistons sur ce point — est ici très délicat, car il doit faire admettre son projet par les intéressés dont les intérêts particuliers paraissent souvent opposés : son rôle est celui d'un arbitre. Il doit convoquer les propriétaires les uns après les autres, en favorisant les plus petits; il doit s'inspirer des conseils éclairés que peuvent lui donner certains d'entre eux et modifier son projet si cela est nécessaire; s'il veut assurer le succès de l'opération, il lui faut obtenir l'assentiment de la grande majorité des propriétaires.

§ III. — DE LA PUBLICITÉ DU PARTAGE  
ET DES VOIES DE RECOURS DONT IL PEUT ÊTRE L'OBJET

Le projet, tel que nous l'avons décrit, est transposé sur le terrain par le géomètre, puis il est soumis à une enquête de quinze jours, comme il est prescrit à l'article 29 du décret du 5 juillet 1920.

Les pièces devant être soumises à l'enquête sont les suivantes :

- 1° Un plan du remembrement.
- 2° Un mémoire justificatif des échanges proposés.
- 3° Un tableau comparatif de la valeur des nouvelles parcelles à attribuer à chaque propriétaire avec celles qu'il possédait avant l'opération.
- 4° Un registre pour recevoir les réclamations des intéressés.
- 5° S'il y a lieu, un projet des travaux d'améliorations foncières connexes.

Les réclamations que peuvent présenter les propriétaires sont examinées en premier lieu par le Syndicat et en dernier ressort par la Commission arbitrale.

A la suite de ces réclamations, le projet est rectifié, s'il y a lieu, puis celui-ci est envoyé par le directeur du Syndicat à la Commission arbitrale qui est appelée, par une délibération spéciale, à déclarer terminées les opérations de remembrement ; cette délibération vaut homologation du projet, qui dès lors, est définitif et inattaquable. On procède alors au bornage des parcelles et à l'entrée en jouissance, suivant les conditions fixées dans l'acte d'association.

§ IV. — MESURES COMPLÉMENTAIRES  
AU REMEMBREMENT

Il est nécessaire que chaque propriétaire puisse justifier de sa propriété, aussi le Syndicat doit procéder à l'établissement d'un registre des propriétés, d'un plan de remembrement et d'un procès-verbal des opérations, lequel mentionne les apports de chaque propriétaire, et les nouvelles parcelles données en échange. Un extrait de ce procès-verbal, certifié conforme par le Juge de paix, est adressé aux intéressés pour valoir titre de propriété.

\*  
\* \* \*

Pourtant, même arrivé à ce point, le remembrement peut encore être l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat pour violation de la loi ou excès de pouvoir, mais ce recours, limité à un mois à partir de l'homologation des opérations de remembrement par la Commission arbitrale, n'est pas suspensif.

Telle est la longue procédure à suivre pour aboutir au remembrement.

Une idée essentielle ressort de ces développements, et elle doit convaincre la masse paysanne : le remembrement n'est pas une opération conduite par des théoriciens, mais bien par les intéressés eux-mêmes, secondés par le géomètre, et conseillés par le service du Génie rural, aussi le territoire remembré est l'expression même de ce que la majorité des propriétaires a décidé de réaliser,

Nous nous proposons maintenant, après avoir examiné le remembrement en lui-même, de dégager les conséquences qu'il entraîne à l'égard des tiers, notamment au point de vue du transfert des droits réels des anciennes parcelles sur les nouvelles.

---

## CHAPITRE II

### LE REMEMBREMENT ET LES TIERS

---

Le remembrement intéresse non seulement les propriétaires compris dans le périmètre à remembrer, mais aussi les tiers, et par ce mot tiers nous entendons désigner les créanciers hypothécaires, les titulaires de droits réels et de servitudes sur les immeubles cédés en échange, les fermiers et métayers.

Selon l'article 6 du décret du 30 octobre 1935, les privilèges, hypothèques et tous autres droits réels grevant les immeubles cédés en échange, sont transportés de plein droit, avec les mêmes modalités, sur les immeubles reçus à leur place par voie de remembrement. Il en est de même des actions réelles ainsi que des baux.

Nous nous proposons d'étudier dans ce chapitre le mécanisme du transfert des hypothèques et droits réels (1). Nous verrons ensuite les lacunes que comporte l'article 6 du décret du 30 octobre 1935 et les prescriptions qu'il conviendrait d'y ajouter.

(1) Le mécanisme du transfert des baux est actuellement à l'étude; nous n'en parlerons donc pas ici.

## SECTION I

### **Du transfert des droits réels (2)**

Lorsque le projet de remembrement est mis au point par le Syndicat, le Juge de paix, président de la Commission arbitrale, requiert le Conservateur des hypothèques du lieu de la situation des biens à remembrer, de lui délivrer l'état ou tableau des inscriptions grevant les parcelles à remembrer du chef de tous les propriétaires intéressés au remembrement et de leurs auteurs lorsque leur possession remonte à moins de dix ans en vertu d'une transmission non transcrite, succession, donation, licitation, partage, etc...

Cette première réquisition ne permet pas au Juge de paix de connaître exactement les inscriptions portant sur les parcelles à remembrer, car entre la date de cette réquisition et la date de transcription du procès-verbal de remembrement, un temps assez long peut s'écouler pendant lequel de nouvelles inscriptions peuvent être prises. Aussi le Juge de paix doit, après transcription du procès-verbal, faire une deuxième réquisition dans le but de connaître ces nouvelles inscriptions.

Enfin le transfert est réalisé par le Conservateur des hypothèques à la suite d'une troisième réquisition du Juge de paix : cette réquisition de transfert doit indiquer, d'une part, les parcelles anciennes grévées, d'autre part, les parcelles nouvelles attribuées par le remembrement en remplacement des premières.

(2) Instruction du 10 décembre 1920 relative à l'exécution de la loi du 27 novembre 1918, p. 7 et 8.

## SECTION II

### **Les modalités d'application du transfert des droits réels**

#### § I. — DU TRANSFERT DES HYPOTHÈQUES

L'article 6 du décret du 30 octobre 1935 dit que les hypothèques grevant les immeubles cédés, sont transportées de plein droit sur les immeubles reçus en échange à la suite du remembrement.

Ce transfert est susceptible de porter préjudice à la fois au débiteur, c'est-à-dire au propriétaire, et à son créancier.

Le débiteur peut, en effet, être lésé dans ses intérêts par suite de l'application, à son encontre, de l'article 2114 du Code civil prévoyant le principe de l'indivisibilité de l'hypothèque (3).

Quant au créancier, il est susceptible d'être lésé à la suite de l'application de l'article 2129 qui prévoit la spécialisation de l'hypothèque conventionnelle (4).

Le débiteur, disons-nous, peut être lésé : l'hypothèque grevant ses biens peut en effet, porter sur quelques parcelles seulement. Le débiteur a pu hypothéquer un champ sans les autres.

Le remembrement aboutissant à une réunion de parcelles, ce champ hypothéqué va se trouver consi-

(3) Article 2114, alinéa 2 : « Elle (l'hypothèque) est de sa nature, indivisible, et subsiste en entier sur tous les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles ».

(4) Article 2129 : « Il n'y a d'hypothèque conventionnelle valable que celle qui, soit dans le titre authentique constitutif de la créance, soit dans un acte authentique postérieur, déclare spécialement la nature et la situation de chacun des immeubles actuellement appartenant au débiteur, sur lesquels il consent l'hypothèque de la créance... »

dérablement agrandi, et cependant il continuera à garantir la dette de son propriétaire, lequel, de ce fait, va se trouver lésé.

Le créancier, également, peut se trouver lésé à la suite du remembrement. En effet, un créancier titulaire d'une hypothèque inscrite en premier rang sur une parcelle, est susceptible, après remembrement, de voir son droit transporté sur une autre parcelle, concurremment avec d'autres créanciers inscrits également en premier rang.

Comment départager ces créanciers concurrents ?

Deux solutions sont possibles : ou bien on décidera que la nouvelle parcelle reçue en échange devient le gage de chacune des créances hypothécaires grevant auparavant des parcelles distinctes, et c'est la date de constitution de chaque hypothèque qui en détermine le rang ; ou bien on décidera que la nouvelle parcelle reçue en échange doit être partagée en parts idéales, correspondant aux anciennes parcelles, de telle façon que chacune des hypothèques porte sur chacune de ces parts idéales.

Le législateur a fait sienne cette dernière solution ; il décide, dans l'article 57 du décret du 5 juillet 1920, qu' « ...un propriétaire, auquel appartient plusieurs parcelles grevées séparément de droits réels, ne peut, par voie de remembrement, recevoir en contre-échange une parcelle unique que si les droits réels, affectant les parcelles échangées, peuvent être lotis sur la parcelle unique.

Dans ce cas, le Syndicat fixe, sauf recours à la Commission arbitrale, la contenance et l'emplacement

de chaque portion de la parcelle unique substituée au point de vue de l'exercice des droits réels, à chacune des parcelles échangées ».

Cet article 57 constitue un obstacle au remembrement dans le cas où de nombreux propriétaires ont grevé leurs biens d'hypothèques, car on est obligé, dans ce cas, de constituer de très grandes parcelles, ce qui n'est pas toujours réalisable en pays de petite propriété.

Mais, en pratique, nous nous empressons de faire remarquer que ces inconvénients se présentent très rarement, car, ainsi que le signale très justement M. HOTTENGER: « ...le morcellement a en fait empêché dans nos campagnes, la spécialisation de l'hypothèque conventionnelle, bien que le législateur ait voulu faire de cette spécialisation l'un des principes fondamentaux de notre système hypothécaire (art. 2129). Le créancier, ou son représentant, ne s'attarde pas à établir un état détaillé des biens ruraux appartenant au débiteur: il prend inscription suivant une formule de style « sur la généralité des biens en nature de terres, prés, vignes, vergers, bois appartenant audit N..., sur la commune de Z..., et notamment sur... (suit une désignation plus ou moins sommaire) ». Et, si contraire qu'elle soit à la lettre et à l'esprit du Code civil, cette formule a trouvé une jurisprudence pour la valider dans sa généralité » (5).

(5) Extrait de l'ouvrage de M. HOTTENGER: *La Propriété rurale en Lorraine, Morcellement et remembrement*, p. 68. Voir également à ce sujet le cours de Droit civil de M. le Doyen GÉNY, 2<sup>e</sup> année, sur la question de l'hypothèque conventionnelle.

## § II. — DU TRANSFERT DES SERVITUDES

Il est nécessaire de faire une distinction entre les servitudes au point de vue de leur transfert. L'article 6 du décret du 30 octobre 1935 manque de précision : on comprend, en effet, le transfert des servitudes personnelles, il se réalise sans difficulté, mais en ce qui concerne les servitudes réelles, la solution est tout autre.

En effet, les servitudes réelles ne peuvent exister que dans l'intérêt d'un fonds et pas d'une personne. Une servitude réelle ne grève un fonds qu'à raison de son utilité vis-à-vis du fonds dominant ; on ne peut donc par parler ici de transfert, car si on détache la servitude du fonds, elle perd son intérêt et n'a plus lieu d'exister.

Ainsi la servitude de passage doit disparaître après le remembrement, puisque cette opération tend à supprimer les enclaves ; la servitude, dès lors, est sans objet.

Si nous supposons une servitude de ne pas bâtir grevant un fonds au profit d'un fonds voisin, on ne voit pas du tout quel bénéfice retirerait le fonds dominant, du fait du transport de la servitude sur un autre fonds situé peut-être à plusieurs kilomètres du premier.

En réalité, il eut été plus rationnel de décider que sont seules transportables, de la parcelle cédée sur la parcelle acquise en échange, les servitudes qui ne sont pas spécialement attachées à un fonds ; au contraire, les servitudes n'ayant leur raison d'être que dans la

proximité relative de deux fonds, ne sont pas transportables et doivent rester attachées à la parcelle ancienne. Quant aux servitudes rendues inutiles par suite du remembrement, elles doivent disparaître.

### SECTION III

#### **Du transfert des baux**

Le transfert des baux est une innovation du décret du 30 octobre 1935 : la loi du 27 novembre 1918 était totalement muette sur ce point ; nous avons vu, au chapitre III de notre première partie, les trois solutions que l'on pouvait envisager (6). En réalité, le décret du 30 octobre 1935 n'a fait que consacrer une pratique antérieurement suivie : on conçoit mal, en effet, que le bail soit interrompu par l'exécution du remembrement. Il est normal, au contraire, que l'exploitation par le fermier se poursuive sur les nouvelles parcelles reçues en échange.

Le transfert des baux nécessite une explication, notamment au cas où, parallèlement à l'échange des parcelles, il y a paiement d'une soulte :

Si la soulte est due par le propriétaire à son co-échangiste, le fermier doit en payer les intérêts

(6) Trois solutions possibles : 1° le bail pouvait être transféré comme un droit réel sur la parcelle obtenue en échange et le sort du fermier était liée à celui du propriétaire ; 2° Le remembrement entraînant substitution d'une terre à une autre, on pouvait considérer que l'objet du bail étant changé, cela entraînait rupture du contrat et résiliation. 3° Le bail se poursuivait sur les parcelles anciennes et il était opposable au nouveau propriétaire de ces parcelles, situation analogue au cas de vente.

pendant la durée du bail en compensation de la plus-value que l'échange a procuré aux biens affermés.

Si, au contraire, la soulte est due par le co-échangiste au propriétaire, le fermier a droit aux intérêts de cette soulte pendant la durée du bail, car c'est lui qui supporte la moins-value résultant de l'échange.

Enfin le transfert des baux est susceptible de causer un grave préjudice au fermier dans le cas où les terrains qu'il reçoit en échange viennent d'un cultivateur négligent; le fermier cède des champs en très bon état de culture et on lui rend des terres incultes ou mal fumées, mal entretenues. Le propriétaire n'en subit aucun préjudice, puisqu'il ne cultive pas, mais le fermier a incorporé des avances à la terre, il a fait des frais d'engrais, de semences, il a dépensé des sommes d'argent importantes au début de son bail, comptant bien les récupérer au cours des années à venir. Il subit donc un grave préjudice, car il perd toutes ces avances incorporées au sol.

Le décret du 30 octobre 1935 ne prévoit aucune disposition contre cette menace qui pèse sur le fermier; il décide seulement qu'en cas de difficultés, les fermiers peuvent présenter leurs observations au Syndicat et à la Commission arbitrale. Cela est insuffisant pour donner satisfaction au fermier, et à notre avis, la meilleure solution consisterait à prévoir une soulte spéciale payée au fermier au cas où les terrains qu'il reçoit sont plus mal entretenus que ceux qu'il abandonne.

---

## CHAPITRE III

### LE REMEMBREMENT ET LE DROIT DE DÉLAISSEMENT (1)

---

Le délaissement est prévu par l'article 14 de la loi du 21 juin 1865 dans les termes suivants :

« S'il s'agit des travaux spécifiés aux numéros 3 et suivants de l'article premier, les propriétaires qui n'auront pas adhéré au projet d'association pourront, dans le délai d'un mois ci-dessus déterminé, déclarer à la Préfecture qu'ils entendent délaisser, moyennant indemnité, les terrains leur appartenant et compris dans le périmètre... »

La loi du 27 novembre 1918, article 4, en décidant que les dispositions de la loi du 21 juin 1865 concernant les travaux compris sous les numéros 1 à 5 de l'article premier de la dite loi, sont applicables aux opérations de remembrement collectif, entendait par là, donner aux propriétaires compris dans le périmètre à remembrer, la faculté d'effectuer le délaissement.

Cette faculté de délaissement a suscité de vives polémiques : M. SOUCHON (2) l'a vivement critiquée en y voyant un obstacle éventuel au remembrement.

(1) Voir à ce sujet le rapport sur le décret-loi du 30 octobre 1935.

(2) Séance de l'Académie d'Agriculture du 24 janvier 1917.

La question du délaissement est importante, car si on l'admet, un agriculteur a toujours la possibilité de se soustraire au remembrement en se faisant exproprier. Si au contraire, on supprime la faculté de délaissement, tous les propriétaires compris dans le périmètre sont obligés de se soumettre au remembrement, sans aucune possibilité pour eux d'y échapper.

Il semble bien que les inconvénients du délaissement l'emportent sur les avantages; le seul avantage, en effet, est de permettre à un agriculteur de se soustraire à des dépenses lorsqu'il n'a pas les moyens pécuniaires de les engager.

Par contre, les inconvénients sont importants et graves: la faculté de délaissement consiste en effet, pour un propriétaire compris dans le périmètre, à imposer l'acquisition de ses terres à l'Association; mais celle-ci se trouve le plus souvent hors d'état de faire face au paiement de l'indemnité correspondante, et cela risque d'entraver sa constitution. La faculté de délaissement peut également procurer aux praticiens du chantage l'occasion de vendre leurs terres au prix fort.

Il est un cas cependant où le délaissement apparaît utile: si des propriétaires forains sont compris dans le périmètre à remembrer, le délaissement est pour eux un moyen de vendre des terrains qu'ils ne peuvent pas toujours cultiver, car trop éloignés du centre de leur exploitation.

Le décret du 30 octobre 1935, dans son art. 4 (3),

(3) Voir annexe. Décret-loi du 30 octobre 1935.

en se référant seulement aux travaux compris sous les numéros 1 et 2, article premier, de la loi du 21 juin 1865 pour lesquels le délaissement n'est pas autorisé, supprime donc cette faculté en ce qui concerne le remembrement.

Par cette suppression du délaissement, le législateur ne fait que poursuivre l'évolution étudiée au chapitre II de notre première partie. Rappelons ici, brièvement, cette évolution :

Avant 1865, le remembrement est pratiqué par la voie des échanges libres individuels.

A partir de 1865, on procède par le système de l'Association libre.

La loi du 22 décembre 1865 introduit le remembrement par la voie de l'Association autorisée.

Enfin la loi du 27 novembre 1918 facilite la constitution de l'Association autorisée en réduisant les conditions de majorité.

Par le moyen de l'Association syndicale autorisée, la majorité des agriculteurs possédant la majorité des terrains dans un certain périmètre déterminé, doivent pouvoir obliger la minorité, comprise dans ce même périmètre, à procéder au remembrement ; nous avons vu que cela n'est pas possible si on accorde à la minorité la faculté de délaissement.

En résumé, le délaissement, apparaissant comme une mesure contradictoire au principe de l'Association autorisée, devait disparaître. Le décret-loi du 30 octobre 1935, en supprimant cette faculté, a ainsi achevé l'évolution en instituant, dans une certaine mesure, le remembrement obligatoire.

Cependant nous sommes encore loin du remembrement tel qu'il est pratiqué dans les pays germaniques. Si, en effet, on fait abstraction de la Hollande, du Luxembourg et de la Belgique, la législation foncière de tous les pays germaniques admet le remembrement obligatoire.

En France, le législateur a toujours répugné à employer des mesures de contrainte auxquelles l'esprit individualiste français refuse de se soumettre.

Dans les pays de race germanique, au contraire, le remembrement obligatoire fut facilité pour plusieurs raisons :

« ...1° La tradition autoritaire du despotisme éclairé plus vivace dans les pays germaniques que partout ailleurs ;

2° La faiblesse relative du sentiment individualiste et la notion d'intérêt public très forte chez les peuples de race allemande ;

3° Le développement plus précoce de la politique agraire, et spécialement le rôle décisif joué par la réforme agraire dans le royaume prussien, dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ;

4° Il semble enfin qu'on puisse dire que la situation de la propriété foncière, au début de l'ère contemporaine, ait été plus défavorable au progrès agricole dans ces pays que dans tout autre. Nulle part, en effet, le parcellement ne paraît avoir été aussi excessif que dans certaines parties de la Thuringe, de la Hesse, du Nassau, de la Prusse rhénane, du Palatinat bavarois ou badois, de la Franconie inférieure. Nulle part l'absence de chemins ruraux plus générale, les

servitudes plus onéreuses, le droit de parcours plus universel, l'assolement communal plus rigoureux. Ailleurs, on peut échapper partiellement à ces maux, s'affranchir plus ou moins directement de ces entraves. Là, on n'y devait parvenir que par le remaniement total du territoire cultivé, par le remembrement de la propriété foncière... » (4).

Enfin les raisons d'opportunisme qui ont favorisé le remembrement obligatoire dans les pays germaniques n'existaient pas en France en 1918 et 1935; dans les pays allemands, au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, la propriété foncière était individuelle, mais l'exploitation restait soumise à un régime communaliste. Les tendances individualistes du début du XIX<sup>e</sup> siècle devaient entraîner la chute de ce système à la suite de la grande réforme agraire de cette époque.

Aussi le remembrement dans les pays germaniques ne fut qu'une partie de cette grande réforme agraire visant à abolir les servitudes féodales, à affranchir la terre, à donner à l'exploitant la liberté de culture. Comme le dit fort justement M. POISSON: « le remembrement reste propre à une époque, celle qui a cherché à individualiser le plus possible la propriété privée, et propre à une race, la race germanique ».

---

(4) Ainsi s'exprime M. POISSON dans sa thèse: *Du remembrement de la propriété foncière dans les pays germaniques*, 1903, p. 335.



TROISIÈME PARTIE

**Les résultats généraux du remembrement**



## CHAPITRE PREMIER

### LES AVANTAGES DU REMEMBREMENT

---

Nous examinerons, dans ce chapitre, le remembrement au point de vue des améliorations et des facilités qu'il apporte à l'exploitation agricole; nous verrons ensuite dans quelle mesure l'Etat contribue au financement des opérations, et enfin comment le remembrement pourrait devenir un facteur d'adaptation de la production aux besoins de la consommation.

#### SECTION I

##### **Des améliorations apportées par le remembrement à l'exploitation agricole**

Le décret du 30 octobre 1935, dans son article premier, spécifie que le but exclusif du remembrement est l'amélioration de l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis. Bien que la loi du 27 novembre 1918 s'exprime en des termes identiques, il nous paraît intéressant de signaler ici l'opposition profonde existant entre ces deux textes législatifs conçus dans un esprit totalement différent.

Nous avons vu, en effet, dans notre première partie, que la loi de 1918 était une loi de guerre destinée à intensifier la production agricole de la

France et à remédier à la restriction de la main-d'œuvre et de la surface cultivable. Au contraire, le décret du 30 octobre 1935 tend beaucoup moins à intensifier la production agricole qu'à en réduire le prix de revient et faciliter la pratique de cultures nouvelles s'adaptant mieux aux besoins du consommateur.

Nous allons voir que toutes les améliorations apportées par le remembrement à l'exploitation agricole se traduisent généralement par une économie dans les frais de production.

### § I. — RÉDUCTION DU NOMBRE DES PARCELLES

La réduction du nombre des parcelles composant les différentes propriétés est l'objet essentiel du remembrement.

A titre d'exemple, voici dans quelles proportions le remembrement a réduit le nombre des parcelles dans le département des Ardennes (1):

| DÉPARTEMENT DES ARDENNES                         |            |             |             |                |
|--------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|----------------|
| Propriétés de:                                   |            |             |             |                |
| 0 à 5 ha.                                        | 5 à 10 ha. | 10 à 20 ha. | 20 à 50 ha. | Plus de 50 ha. |
| —                                                | —          | —           | —           | —              |
| <i>Nombre de parcelles avant le Remembrement</i> |            |             |             |                |
| 35.567                                           | 26.751     | 32.531      | 44.219      | 38.830         |
| <i>Nombre d'îlots avant le Remembrement (2)</i>  |            |             |             |                |
| 23.143                                           | 16.354     | 18.340      | 23.705      | 15.976         |
| <i>Nombre de lots après le Remembrement</i>      |            |             |             |                |
| 12.874                                           | 6.852      | 6.448       | 6.701       | 3.329          |

(1) Chiffres donnés par M. DAMUZEUX, chef de service de la Reconstitution foncière des Ardennes.

(2) « L'îlot » est un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

L'examen de ce tableau montre que la réduction du nombre des parcelles est plus importante pour les grandes propriétés que pour les petites ; nous verrons d'ailleurs, par la suite, l'avantage de ce système pour les petits propriétaires.

Ainsi dans le département des Ardennes, pour 93 communes remembrées, le nombre des parcelles est passé de 177.898 à 36.204, soit une diminution de 80 % environ.

Il est facile de démontrer la situation, avantageuse pour l'agriculture, résultant de la réduction du nombre des parcelles. Cette réunion territoriale est à la base de toutes les économies qu'on peut mettre à l'actif du remembrement.

#### a) *Gain de temps*

La plupart des agriculteurs interrogés estiment que depuis le remembrement ils gagnent un quart du temps consacré à la culture de leurs terres (3). En effet, avec le parcellement, ouvriers et attelages emploient une grande partie de leur temps à parcourir les distances souvent considérables séparant les parcelles, et cela dans des chemins souvent mal entretenus, ce qui occasionne non seulement des pertes de temps, mais une usure rapide du matériel d'exploitation et des fatigues excessives aux attelages. En

(3) Extrait d'une enquête prescrite par la Chambre d'Agriculture de Meurthe-et-Moselle. M. F. H... (45 hectares), à Hagéville, dit à ce sujet : « Avant le remembrement, une charrue attelée de quatre chevaux labourait environ 20 à 23 ares de terre par attelée, c'est-à-dire par demi-journée, et aujourd'hui la même charrue peut facilement labourer 35 à 40 ares ».

outre, il est nécessaire d'employer plus de bras, plus de bêtes de traits, plus d'outils, de posséder un capital d'exploitation plus fort.

D'autre part, un gain de temps appréciable est encore réalisé, du fait que le remembrement précise nettement l'assiette des parcelles, et le cultivateur ne perd pas un temps précieux à chercher son champ parmi tant d'autres, et à mesurer s'il a encore sa contenance.

Enfin le remembrement, en augmentant la longueur et la largeur des parcelles, et en leur donnant une forme adéquate aux besoins de l'exploitation agricole, permet une culture plus rapide par suite de la diminution du nombre des « tournières » et de la possibilité de labourer les pièces de terre en tous sens (4).

Ce temps ainsi gagné, peut être employé par le cultivateur à des travaux de « déchaumages » qui ont tant d'influence sur la propreté des terrains, et que le cultivateur n'avait pas toujours le temps d'effectuer avant le remembrement.

#### b) *Extension de l'emploi des machines agricoles*

L'emploi des machines agricoles exige des parcelles d'une certaine étendue ainsi que des bons chemins d'exploitation. Cela se traduit encore par un gain de temps, donc une économie, et ce gain de temps pré-

(4) Enquête en Meurthe-et-Moselle. M. J. L... (39 hectares), à Mars-la-Tour, dit à ce sujet : « En grandes parcelles, les labours peuvent se faire dans les deux sens, ce qui donne un nettoyage parfait. Pour couvrir les semences avec la herse ou le scarificateur, meilleur travail également exécuté en travers du labour ; la semence est mieux couverte et la terre mieux nettoyée ».

sente un intérêt primordial notamment pour la fenaison et la moisson où le moindre retard, en cas de mauvais temps, peut compromettre toute la récolte. Grâce au remembrement, cet aléa si justement redouté du cultivateur est sensiblement réduit (5).

Cependant, il ne faut pas croire que le remembrement, comme on a tendance à le dire, permet d'introduire le machinisme en agriculture, de supprimer les attelages pour les remplacer par le tracteur. L'emploi du tracteur suppose non seulement un sol remembré, mais aussi un pays de grande propriété; or, la France, et particulièrement la Lorraine, est un pays de petite propriété; d'ailleurs les terres fortes de Lorraine se prêtent mal à l'emploi du tracteur à essence (6).

Ce qui est certain, c'est l'augmentation très sensible du nombre des machines agricoles dans les pays remembrés et la diminution du nombre des chevaux nécessaires aux attelages (7).

(5) Enquête en Meurthe-et-Moselle. M. A. G... (45 hectares), à Sponville, dit à ce sujet: « Nous gagnons beaucoup de temps à la moisson, car avant le remembrement, étant obligé de passer avec la faux entre chaque parcelle pour préparer le passage de la « lieuse », il ne restait plus rien à faire, ou très peu, avec les machines. Nous gagnons les trois quarts du temps ».

Dans le même sens, M. F. H... (45 hectares), à Chenicourt: « Pour la moisson, on ne met pas plus de temps pour faire les passages d'une pièce de 3 hectares que pour une pièce de 40 ares, d'autant plus qu'il y a des chemins à chaque bout ».

(6) Enquête en Meurthe-et-Moselle. M. E. S... (80 hectares), à Mazerulles, consulté à ce sujet, dit ceci: « Je peux cultiver avec huit chevaux alors que, si les terres étaient morcelées, il m'en faudrait douze. J'avais fait l'acquisition d'un petit tracteur, mais j'ai dû ne pas m'en servir. Je trouvais, en effet, plus économique de faire travailler mes chevaux qui mangent de l'herbe plutôt que d'acheter de l'essence pour faire marcher un tracteur ».

(7) Enquête en Meurthe-et-Moselle. M. J. T..., maire de P..., dit à

c) *Meilleur rendement de la main-d'œuvre agricole*

Le remembrement, en réduisant le nombre des parcelles, assure évidemment un meilleur groupement de la main-d'œuvre par suite de la diminution du nombre des « chantiers », ce qui se traduit encore par une économie pour le propriétaire, car celui-ci peut surveiller efficacement ses domestiques et accroître ainsi le rendement de leur travail.

Avant le remembrement, au contraire, les ouvriers agricoles étant éparpillés sur les innombrables parcelles de leur maître, il était impossible à celui-ci de les surveiller (8).

d) *Possibilité de réduction du personnel temporaire*

Par personnel temporaire, nous entendons les journaliers embauchés au moment des gros travaux

ce sujet: « Dans les cultures de nos régions, et surtout dans les moyennes cultures, il n'est pas possible de diminuer le nombre des chevaux, mais toutefois l'emploi de la moissonneuse-lieuse s'est trouvé sensiblement augmenté. Avant le remembrement il y avait 5 moissonneuses dans la commune, il y en a maintenant 12 ».

(8) Opinions données à ce sujet par deux agriculteurs Lorrains:

— M. A. G... (90 hectares), à Sponville: « Le remembrement nous permet de surveiller nos ouvriers, car les chantiers sont réunis dans une pièce de 10 hectares, je suis sur ma lieuse et je surveille mes ouvriers qui ramassent les gerbes. Avant le remembrement, il fallait un chantier pour « délayer », un pour couper, un troisième pour ramasser ».

— M. A. L... (34 hectares), à Bonvillers, exprime un avis identique: « Pour la surveillance des ouvriers le remembrement a joué un rôle très important, surtout en ce moment où il est difficile de trouver des ouvriers connaissant leur métier. Dans les grandes pièces l'ouvrier est constamment sous les yeux du patron, alors qu'auparavant le patron était obligé de laisser l'ouvrier labourer seul un champ, pour aller commencer un autre champ et revenir ensuite terminer le premier. Le travail était alors plus ou moins bien fait ».

saisonniers, notamment les travaux de labours et de récoltes des produits, et renvoyés pendant la morte-saison.

Le personnel permanent comprend, au contraire, les domestiques de ferme, au sens strict, attachés à l'exploitation d'une façon permanente, hiver comme été, et dont le travail s'exécute principalement à l'intérieur de la ferme. Ce travail du personnel permanent est le même avant et après le remembrement, il ne peut donc être question de le réduire.

En revanche, le remembrement permet de réduire notablement le nombre des journaliers, c'est-à-dire du personnel temporaire, ce qui procure au patron une économie considérable (9).

*e) Augmentation du cheptel vif  
par suite de la création de parcs clos  
et suppression du droit de vaine pâture*

Partout où la terre est remembrée, on constate une augmentation très nette du cheptel vif.

Le remembrement, en effet, a permis de réunir des parcelles d'accès difficile ou des terrains de valeur médiocre pour en faire des parcs clos, d'où augmentation du nombre des bovins (10) de 50 % environ.

(9) Enquête en Meurthe-et-Moselle: Voici l'avis de M. Ch. D... (50 hectares), à Manoncourt-en-Vermois: « J'ai le même nombre de domestiques, mais cette année je n'ai pas employé de journaliers, ce qui me fait une économie de 60 journées d'ouvriers ».

Dans le même sens, M. L. R... (62 hectares), à Montigny-sur-Chiers, nous dit: « Il y a certainement une économie sur les journaliers mais pas sur les domestiques par suite de l'augmentation du cheptel vif ».

(10) M. G. J... (40 hectares), à Reillon, nous dit: « Je possède 10

D'autre part, l'existence de parcs clos enlève sa raison d'être au droit de vaine pâture qui disparaît un peu partout; le résultat, c'est la disparition du « gardiennage » des vaches et une économie supplémentaire pour le propriétaire (11).

f) *Accroissement des surfaces cultivables  
et réduction des terres incultes*

*Possibilité de réaliser de nouveaux boisements*

Avant le remembrement, les petites parcelles éloignées du village ou formées de terres médiocres sont généralement délaissées, leur mise en culture ne serait pas rémunératrice; mais si on réunit ces parcelles pour en faire de grandes pièces, on peut en tirer parti en les transformant en parcs clos ou en les boisant. On a calculé que, par suite du remembrement, la proportion des terres en friches diminue en moyenne de 12,9 à 6,2 % de la surface des terres cultivables. Pour une commune de 500 hectares labourables, la surface ainsi récupérée atteindrait 33 hectares de parcs clos depuis le remembrement; avant, je n'en avais pas ».

— M. U. C... (8 hectares), à Vaudémont: « ...J'ai augmenté le nombre de mes vaches; de 3 avant le remembrement, j'en ai maintenant 7 ».

(11) Consulté à ce sujet, M. A. G... (95 hectares), cultivateur à Sponville, répond ceci: « J'ai complètement supprimé le gardiennage des vaches qui ne couchent même plus à l'écurie. On les rentre matin et soir pour la traite. Il en est de même dans les petites exploitations. Je puis citer des « manœuvres » ayant une ou deux vaches, qui ne s'en occupent pas plus que moi ».

Dans le même sens, M. M. G... (12 hectares), à Pierrepont: « Par suite de la suppression du gardiennage des vaches et de la création de parcs clos, les animaux profitent et rapportent davantage en raison du repos que cela leur procure ».

tares 1/2. Or, on peut évaluer à 1.000 francs par hectare la valeur annuelle de production pour la surface cultivée en Lorraine (terres et prés).

Le remembrement assurerait donc, dès la première année et pour les suivantes, dans cette commune prise comme type, un supplément de production de 33.500 francs (12).

*g) Utilisation plus rationnelle des engrais  
et des semences:  
Des économies qui en résultent*

La constitution de grandes parcelles évite au cultivateur des pertes de semences et d'engrais. En effet, avant le remembrement, l'exiguïté des parcelles faisait que le paysan ne pouvait employer le semoir mécanique; il semait « à la volée » et il perdait ainsi une grande partie de ses semences et engrais qui tombaient sur le champ du voisin. Après le remembrement, l'emploi du semoir réduit considérablement la quantité de semence employée: les agriculteurs sont

(12) Chiffres donnés par M. GILLIARD, ingénieur en chef du Génie rural.

M. A. L... (28 hectares), cultivateur à Parroy, nous parle de l'avantage de la disparition des friches: « Avant le remembrement, une partie du territoire était en friches. Tous ces terrains sont maintenant cultivés en pièces. C'est appréciable pour les voisins, tant pour la propreté de leurs terres que pour la disparition des souris ».

M. A. G... (85 hectares), à Sponville, nous parle en ces termes des boisements réalisés à la suite du remembrement: « J'ai pu planter deux hectares de peupliers dans des terrains humides et jusque-là impropres à toute culture ».

De même à Joudreville, M. M. S... (40 hectares), a « créé et complété un verger de 65 ares ». A Joudreville également, la commune a pu boisier 11 hectares de terrains remembrés lui appartenant.

unanimes pour déclarer que l'économie réalisée est l'environ 20 %.

Le remembrement, en favorisant l'emploi du semoir à engrais, a délivré le cultivateur d'un travail rebutant; aussi, après remembrement, les engrais chimiques sont beaucoup plus employés, l'épandage est plus régulier, enfin le travail est plus rapide (13).

## § II. — RÉDUCTION DU COÛT DE LA PRODUCTION AGRICOLE

Nous venons d'étudier le principal résultat du remembrement: la réduction du nombre des parcelles. Nous avons vu que, dans tous les cas, cette réduction de parcelles aboutit à une économie au bénéfice du cultivateur. Il nous est possible de calculer approximativement le montant total de cette économie. Nous allons nous baser pour cela sur les chiffres donnés par les cultivateurs lorrains (14).

De nombreux agriculteurs consultés estiment que l'économie réalisée tant pour les travaux de préparation du sol que pour les travaux de récoltes, s'établit aux environs de 150 francs par hectare.

M. P. M... (80 hectares), à Seichamps, a fait le total des économies qu'il réalise depuis le remembrement:

(13) Opinion de M. G. G... (17 hectares), à Mazerulles: « Avant le remembrement l'emploi des engrais n'était pas pratique, mais depuis, on en emploie couramment sur toutes les céréales, les pâturages, les plantes sarclées. Le semoir à engrais, surtout pour les scories, est indispensable et répartit l'engrais mieux qu'il n'est possible de le faire à la main ».

(14) Enquête sur le remembrement en Meurthe-et-Moselle (1934).

|                                                | Par hectare |
|------------------------------------------------|-------------|
| Economie de 75 litres de semence .....         | 67 francs   |
| Economie dans les travaux du sol .....         | 50 francs   |
| Economie par suite de la création de chemins.. | 10 francs   |
| <hr/>                                          |             |
| Total .....                                    | 127 francs  |

Un agriculteur de Hagéville, M. F. H... (45 hectares), estime que 150 kilos de semences par hectare lui suffisent alors qu'avant remembrement il lui fallait 200 kilos.

Nous ne tenons pas compte ici des économies réalisées sur les engrais, la main-d'œuvre, etc...

De même, les agriculteurs de Meurthe-et-Moselle ont calculé que :

a) Pour un quintal de blé :

— lorsque la surface moyenne des parcelles passe :

1° de 1 hectare à 33 ares, les frais de production subissent une augmentation de 32 % ;

2° de 1 hectare à 16 ares, les frais de production subissent une augmentation de 79 %.

b) Pour un quintal de pommes de terre :

— lorsque la surface moyenne des parcelles passe :

1° de 1 hectare à 33 ares, les frais augmentent de 24 % ;

2° de 1 hectare à 16 ares, les frais augmentent de 46 %.

Ainsi le remembrement aboutit toujours à une réduction des frais de production, c'est-à-dire à une diminution des prix de revient en agriculture. Il est inutile d'insister sur l'intérêt capital que présente pour l'agriculteur une telle réduction. A l'heure actuelle,

les bénéfices agricoles sont très faibles sinon inexistant, et on préconise comme remède la revalorisation des produits agricoles. A notre avis, le meilleur remède à cette crise serait la réduction des prix de revient en agriculture, les prix de vente restant les mêmes, le bénéfice réalisé par le cultivateur serait supérieur.

Cette solution permettrait d'éviter une hausse artificielle des produits agricoles, hausse susceptible de nuire à la classe ouvrière. Le prix des produits agricoles, comme tous les autres prix, est déterminé par la loi inéluctable de l'offre et de la demande. Fausser l'effet de cette loi en faisant monter les prix des denrées agricoles, ce serait peut-être le moyen de favoriser l'agriculture, mais ce serait aussi une source de mécontentement de la part du consommateur.

Au lieu de chercher à faire monter les prix de vente, il faudrait plutôt, à notre avis, essayer de réduire les prix de revient, mais pour cela le remembrement nous paraît indispensable.

### § III. — ACCROISSEMENT DE LA PRODUCTIVITÉ DE L'EXPLOITATION ET AMÉLIORATION DU SYSTÈME DÉSUET DE L'ASSOLEMENT TRIENNAL

Le remembrement, en supprimant les enclaves, assure à chacun la liberté de ses mouvements et favorise le libre jeu des initiatives de chaque agriculteur, qui peut alors se livrer aux cultures assurées du meilleur rendement.

En Lorraine, cependant, il ne faut pas croire que le remembrement a supprimé le vieil assolement triennal; le paysan lorrain est trop attaché à ce système de culture pour l'abandonner brutalement; d'ailleurs, l'assolement triennal, c'est-à-dire la rotation: jachère, blé, avoine, est nécessaire tant pour les besoins humains que pour les facultés productives de la terre lorraine.

Mais l'assolement triennal s'est transformé en assolement alterné. Le paysan n'étant plus astreint à cultiver par « saison » peut aménager comme il l'entend son assolement. Les plus mauvaises terres sont réservées aux parcs, puis on supprime les jachères pour les remplacer par la culture des plantes sarclées et des prairies artificielles (15).

Enfin, le remembrement, par suite de l'emploi plus étendu des machines agricoles et des engrais, a permis d'augmenter considérablement le rendement des terres labourables.

D'autre part, une conséquence très importante de la réduction du nombre des parcelles, c'est la diminution dans une très forte proportion des « raies » de culture qui séparent chaque parcelle. Ces raies de

(15) Voici ce que dit à ce sujet un cultivateur de Montigny-sur-Chiers, M. L. R... (62 hectares): « Le remembrement a permis d'améliorer l'assolement triennal en diminuant les jachères qui sont remplacées par les betteraves fourragères, les pommes de terre, trèfles, etc. ».

Dans le même sens, M. M. L... (34 hectares), à Beuvillers, dit ceci: « Sans avoir abandonné l'assolement triennal, le remembrement m'a permis de dessaisonner pour permettre l'équilibre des saisons. Autrefois en dessaisonnant une petite parcelle, on risquait fort de voir la récolte détruite par les limaces et les souris provenant des friches ou des prairies artificielles voisines de la parcelle dessaisonnée ».

culture sont généralement une source de multiples inconvénients pour le cultivateur : elles sont toujours mal ensemencées et mal pourvues d'engrais, car nous savons que le cultivateur craint de jeter la semence sur la parcelle du voisin, aussi sur la bordure du champ la récolte est maigre (16), et c'est une nouvelle perte pour le propriétaire.

#### § IV. — RÉALISATION D'AMÉLIORATIONS FONCIÈRES CONNEXES

Le remembrement, en faisant pour un moment, de tout un territoire une seule parcelle appartenant à l'Association syndicale, fait tomber tous les obstacles qui rendent généralement impossibles les améliorations collectives du sol.

Les améliorations foncières souvent indispensables au progrès de la culture comprennent l'organisation d'un système d'écoulement des eaux superficielles, le drainage des terrains humides, l'irrigation des terrains secs, la correction des limites de certains cours d'eau.

Avant le remembrement, la direction des parcelles empêche souvent les eaux superficielles de s'écouler,

(16) M. A. G... (85 hectares), à Sponville, dit à ce sujet : « Nous avons fait disparaître les raies le plus possible. Nos parcelles sont moins en « dos d'âne », nous avons autant de terre sur les raies que sur le milieu du champ. Avant le remembrement, chacun remontait sa terre pour qu'elle ne roule pas chez le voisin, il en était de même pour le fumier ; plus de terre sur la raie, pas de récolte ! Le milieu du champ était impossible à confier à la « lieuse » parce qu'il était bombé ».

M. E. P... (18 hectares), à Lesménils, nous dit : « Avant le remembrement, à un mètre et même un mètre cinquante des « raies », la récolte était médiocre ».

chaque propriétaire rejette comme il peut les eaux sur le fonds inférieur, et elles finissent par arriver dans quelque dépression où elles détruisent les semences et arrachent les jeunes pousses.

Lors du remembrement, on donne aux parcelles une direction rationnelle afin d'avoir un meilleur écoulement des eaux (17). Le drainage des terrains humides est un avantage essentiel du remembrement. Les terrains humides ont, en effet, à leur surface une couche imperméable sur laquelle l'eau croupit et rend impossible toute culture. Il faut alors procéder au drainage, c'est-à-dire créer dans le sol un réseau de canaux formés de lignes de tuyaux qui recueillent les eaux et les évacuent dans le cours d'eau le plus proche. Cette opération exige évidemment le concours de tous les propriétaires des terrains humides, aussi le drainage est à peu près impossible à réaliser.

Le remembrement permet au contraire de procéder à cette amélioration sans aucune difficulté, pour le plus grand bien de l'agriculture (18).

(17) Cet avantage est mis en lumière par l'explication de M. E. R... (80 hectares), à Dampvitoux : « Avant le remembrement, dit-il, on n'arrivait qu'à 10 ou 12 quintaux. Depuis le remembrement, avec le semoir, on arrive à 16 et même 20 quintaux par hectare, car les terres sont plus faciles à préparer. Naturellement le remembrement a fait suivre les pièces selon la pente des terres, tandis qu'auparavant, on avait un champ dans le sens de la pente et il s'en trouvait un autre en travers qui empêchait l'écoulement des eaux ».

(18) L'explication fournie par M. R. M... (66 hectares), à Pont-à-Mousson, présente le plus grand intérêt : « J'ai fait un drainage sur 12 hectares de traîries appartenant avant remembrement à 30 propriétaires. Avant le drainage cette pièce était abandonnée; aujourd'hui, elle est de tout premier ordre. Je recommanderai toujours cette opération qui a été exécutée par le Génie rural, tellement elle m'a apporté des résultats inespérés ».

## § V. — ACCROISSEMENT DE LA VALEUR DU SOL

Le remembrement ayant comme conséquence une augmentation du revenu, on constate partout où les propriétés sont remembrées une élévation de taux des fermages et, par contre-coup, une hausse de la valeur vénale des fonds.

### *Hausse de la valeur vénale*

En général, la hausse de la valeur vénale se chiffre de 20 à 30 % ; mais dans certains cas, lorsque les terres désenclavées étaient très fertiles, la valeur vénale monte jusqu'à 300 ou 400 % (19).

Les acheteurs de terrains ont d'ailleurs une préférence très marquée pour les terrains remembrés, aussi la valeur vénale s'en trouve accrue. Cette préférence des acheteurs s'explique évidemment par les nombreux avantages que confère aux propriétés le remembrement.

### *Hausse de la valeur locative*

Partout, en Meurthe-et-Moselle, on constate la facilité avec laquelle se louent les fermes remembrées ; on peut affirmer que la hausse se chiffre aux environs de 40 % (20).

(19) A ce propos, voici l'avis d'un agriculteur de Pont-à-Mousson, M. R. M... : « Après le remembrement l'augmentation de valeur est certainement de 100 p. cent, car les travaux d'amélioration que j'ai pu apporter à ma ferme, depuis qu'elle est d'un seul tenant, l'ont rendue en plein rapport, tandis qu'auparavant l'éparpillement des parcelles ne permettait aucune amélioration pratique ».

(20) M. H. L... (70 hectares), à Pont-à-Mousson, nous donne l'exemple suivant : « ...Les près qui ont été faits depuis le remembrement se louent très cher, d'autant plus que les parcs ont été faits dans les troisième et quatrième classes de terrains, terres qui n'auraient même pas trouvé preneur avant le remembrement... ».

Nous ne pouvons mieux faire que citer ici les paroles d'un cultivateur de Reillon, M. C. L... :

« ...D'une façon générale, valeur locative supérieure d'un quart à la moitié si la nature des cultures n'a pas changé ; mais si la surface plus grande permet une autre culture, la valeur locative peut être multipliée d'une façon presque invraisemblable. Par exemple : un pré trop frais et rempli de mauvaises herbes, ne pouvant être drainé par suite de la négligence des autres propriétaires dont les surfaces sont situées en aval et ne font rien pour faciliter l'écoulement des eaux, n'a aucune valeur. Mais après drainage, il peut avoir une valeur locative de 300 à 400 francs ; ce drainage ne peut se faire qu'après remembrement... ».

#### § VI. — LE REMEMBREMENT, FACTEUR DE BONNE ENTENTE ENTRE CULTIVATEURS VOISINS

Le remembrement fixe avec précision les limites des propriétés, et les litiges entre propriétaires voisins sont rendus impossibles.

Il fait disparaître les servitudes devenues inutiles, les abus que l'enchevêtrement des propriétés ne manquait pas de produire.

Avant le remembrement, chacun voulait être le dernier pour labourer, afin de ne pas souffrir du dommage causé par l'exercice du droit de passage du voisin, et aussi pour reprendre au voisin la terre qu'il aurait pris en trop par un labour frauduleux. L'imprécision des limites amenait une guerre perpétuelle entre voisins. L'obligation de respecter l'ordre des

« saisons » avec son cortège de tolérances comme le droit de passage, l'existence de « tournailles » engendrait de nombreux procès entre voisins (21).

Le remembrement en donnant à chaque parcelle une issue sur la voie publique, a porté remède à cette fâcheuse situation. Il a libéré la propriété individuelle d'une servitude qui pesait lourdement sur elle par suite de l'existence de nombreuses enclaves. En rendant au cultivateur la liberté de son assolement et en le délivrant de la servitude de passage dont il était grevé au profit de son voisin, on peut affirmer que le remembrement a rendu possible l'individualisation de la culture.

## SECTION II

### **Du coût des opérations de remembrement**

Le dispositif financier qui a permis de mener à bien jusqu'ici, la plupart des entreprises de remembrement en Lorraine et particulièrement dans le département de Meurthe-et-Moselle, est le suivant :

La dépense moyenne de réalisation, comprenant les frais de remembrement proprement dits et de mise en état de viabilité des nouveaux chemins, atteint environ 200 francs par hectare (22). Cette somme se décompose comme suit :

(21) M. G... (12 hectares), à Pierrepont, nous dit à ce sujet : « Il ne se passait pas d'année qu'il n'y eût de contestations, soit pour destruction de récoltes, soit pour se livrer passage, soit enfin pour troubles de jouissance faute de bornes. Actuellement, cela n'existe plus... ».

(22) Chiffre donné par M. GILLIARD, ingénieur en chef du Génie rural.

1° Les dépenses de remembrement, c'est-à-dire les honoraires du géomètre, les frais de bornage, varient de 150 à 200 francs par hectare, selon les difficultés d'accidentation ou de boisement de la commune considérée, selon la visibilité, l'intensité du morcellement, selon aussi la hausse ou la baisse générale des prix en rapport avec ceux du coût de la vie.

2° A cette somme, il faut ajouter de 35 à 70 fr. par hectare pour la mise en état des nouveaux chemins créés.

En considérant ce chiffre moyen de 200 francs environ à l'hectare, la participation de l'Etat a pu atteindre jusqu'ici deux tiers environ de la dépense, laissant seulement une charge d'un tiers aux propriétaires intéressés.

« Cette subvention accordée par le Ministère de l'Agriculture se décompose de la façon suivante :

1° Prise en charge de tous les frais de constitution de l'Association syndicale, soit une somme de 5.000 à 8.000 francs ;

2° Subvention de 80 % des dépenses de remembrement proprement dites (honoraires du géomètre, frais de bornage, etc.) ;

3° Subvention de 25 à 50 % des dépenses de mise en état de viabilité des chemins créés ;

4° Subvention de 33 % pour les travaux d'améliorations foncières connexes » (23).

En outre, le Département peut encore accorder une

(23) Extrait d'une conférence faite à Nancy par M. GILLIARD, ingénieur en chef du Génie rural, sur : « Le remembrement de la propriété rurale ». Document donné par le Génie rural.

subvention: le département de Meurthe-et-Moselle, notamment, accorde 10 %.

La somme restant finalement à la charge du propriétaire est donc de 50 à 90 francs par hectare.

En résumé, ainsi que le dit si justement M. l'ingénieur en chef GILLIARD, « pour la valeur d'un sac de blé au plus, les propriétaires peuvent effectuer une opération qui, d'après les plus récentes enquêtes, leur procure un bénéfice annuel variant de 400 francs pour les grandes propriétés à 250 francs pour les plus petites exploitations ».

Selon les chiffres de M. GILLIARD: « Le bénéfice annuel retiré par les cultivateurs des 83 communes remembrées en Meurthe-et-Moselle, Meuse et Vosges, dépasse 9 millions. A l'appui de ce chiffre, on peut citer l'exemple de la commune de Spincourt (Meuse) où les terres laissées en friches sont passées de 275 hectares à 5 hectares.

Chez un abonné à l'Office central de comptabilité, on a pu constater qu'une culture d'avoine dans une pièce de 10 hectares a coûté 2.315 francs à l'hectare, tandis qu'elle a coûté 9.300 francs à l'hectare sur une parcelle de 0 hectare 32, soit 4 fois plus.

Chez un autre cultivateur, et pour de l'avoine également, la dépense à l'hectare a été de 2.955 francs sur un champ de 10 hectares et de 6.827 francs dans un lopin de 6 ares et demi.

Enfin, pour les 83 communes remembrées, on peut estimer la plus-value du capital foncier des propriétés à quatre millions au minimum » (24).

(24) Conférence de M. GILLIARD, ingénieur en chef du Génie rural.

En définitive, les bénéfices que procure le remembrement compensent largement les dépenses de l'opération; d'ailleurs, dans les départements où les opérations de remembrement se font sur une grande échelle, on voit se créer des organismes spéciaux en vue de procurer du crédit à bon compte aux agriculteurs qui en font la demande. Ainsi en Meurthe-et-Moselle, il existe une « Caisse d'avance aux communes et collectivités rurales pour l'étude des projets d'améliorations rurales » (25). Cette Caisse consent des prêts d'argent aux Associations syndicales pour un délai de 5 ans et cela sans aucun intérêt.

Au point de vue financier les agriculteurs ont donc toutes facilités pour remembrer leurs propriétés.

### SECTION III

#### **Le remembrement et l'évolution des besoins du consommateur**

##### § I. — PRODUCTION ET CONSOMMATION

La crise que traverse actuellement notre agriculture est avant tout une crise du blé. Le paysan souffre principalement de la mévente du blé et il est pourtant décidé à en produire coûte que coûte: c'est à notre avis une situation inquiétante à laquelle cependant, il ne nous paraît pas impossible de porter remède.

« Le paysan doit comprendre facilement que le développement de la chimie agricole et de la méca-

(25) Renseignement fourni par le Service du Génie rural de Meurthe-et-Moselle.

nique ont amélioré fortement la production de blé ; c'est ainsi qu'en France, de 1880 à 1930 le rendement à l'hectare est passé de 11 quintaux à 13 quintaux et demi. Parallèlement à cela, la découverte en minoterie de machines assurant un minimum de déchets, aboutit à une plus grande utilisation du grain. Enfin, le paysan, par une sélection de ses semences, produit aujourd'hui des blés à grand rendement » (26).

Depuis un demi-siècle la production de blé en France a donc augmenté dans une très forte proportion.

Si nous considérons maintenant le monde des consommateurs, on constate que « ...dans le monde industriel et dans les professions libérales les conditions sociales se sont améliorées depuis la fin du siècle dernier. Or, l'ouvrier qui voit son salaire quintuplé, et l'entrepreneur son profit augmenté dans de plus fortes proportions encore, n'en mangent pas pour cela un gramme de pain en plus. Au contraire, on constate que plus la condition sociale d'un individu s'améliore, moins il mange de pain : il recherche des mets plus délicats. Le pain est la nourriture du pauvre, et avec la hausse des salaires on a vu sur la table de l'ouvrier le pain faire place aux viandes de toutes sortes, aux fruits : cela n'est-il pas troublant pour le paysan décidé à produire du blé coûte que coûte ? » (27).

(26) Extrait d'un article de M. Jean SIROL, dans la *Revue d'Economie Politique*, février 1936.

(27) Extrait d'un article de M. Jean SIROL, *Revue d'Economie Politique*, février 1936.

En un mot le paysan doit s'adapter à cette situation nouvelle, il doit en conséquence modifier son système de culture.

## § II. — ADAPTATION

### DE LA PRODUCTION A LA CONSOMMATION

Extrait du *Journal de la Société de Statistique de Paris*, janvier 1936, p. 4 (28): « Il est admis par tous les économistes qu'on peut toujours rattacher le début des variations de cours des marchandises au jeu de la grande loi naturelle de l'offre et de la demande; les prix sont conséquences des variations relatives de la production et de la consommation. La valeur absolue d'une marchandise monte lorsqu'on en offre moins que la consommation n'en demande; cette même valeur absolue diminue lorsque l'offre est supérieure à la demande.

Chercher à étudier le problème du blé, cela semble donc tout simplement se ramener à établir avec le plus grand soin les mouvements relatifs de la production et de la consommation que rendent apparents la comparaison de statistiques correctement établies. Ces mouvements étant connus, la production s'orientera naturellement ou sous l'impulsion officielle, vers son niveau optimum, ce niveau devant être à la fois celui auquel correspondent des prix rémunérateurs pour le producteur et acceptables pour le consommateur ».

(28) Article de M. PROUST: « Les statistiques officielles et privées du blé en France », au *Journal de la Société de Statistique de Paris*, p. 4.

Par conséquent, selon M. PROUST, la première étape à franchir pour aborder le problème du blé est l'élaboration de statistiques de production et de consommation.

§ III. — COMMENT LE REMEMBREMENT  
POURRAIT PERMETTRE L'ADAPTATION  
DE LA PRODUCTION A LA CONSOMMATION

Nous venons d'étudier l'évolution qui s'est produite au point de vue de la consommation du blé; le paysan doit s'astreindre à réduire sa production, c'est-à-dire à adapter l'offre de blé à la demande de pain: pour cela, il est nécessaire d'établir des statistiques de consommation et de production.

Nous avons à nous occuper uniquement des statistiques de production, les autres n'étant pas du domaine de notre étude.

Les statistiques de production de blé supposent connue l'étendue des surfaces emblavées; or, nous sommes en mesure d'affirmer qu'il est impossible à un agriculteur en pays morcelé, de connaître exactement les surfaces qu'il cultive. Nous en connaissons les raisons: c'est l'imprécision des limites et le trop grand nombre de parcelles résultant du morcellement excessif.

Nous ne pouvons mieux faire, pour expliquer cette situation, que reproduire le résultat d'une enquête prescrite en 1901 par la Direction générale des Contributions directes:

Il existait en France en 1901 :

« ...150.429.961 parcelles formant 61.746.120 îlots de propriétés dont :

— 19.369.071 (soit 31 %) étaient délimités par des bornes (bornage discontinu);

— 15.433.434 (soit 25 %) étaient délimités par des murs, talus, haies, fossés, palissades (bornage continu);

— 26.943.615 (soit 44 %) étaient dépourvus de tout bornage.

L'étude de la répartition proportionnelle de la contenance totale des propriétés d'après le mode de bornage indiquait que 12,7 % des terrains de qualité supérieure et 34,8 % des terres labourables étaient dépourvus de tout bornage » (29).

On ne peut donc pas compter sur les renseignements fournis par l'agriculteur pour établir des statistiques exactes, mais si le remembrement était appliqué partout en France, l'estimation des surfaces emblavées serait très précise, car cette recherche est purement et simplement un problème d'arpentage, et après remembrement la difficulté serait éludée.

La statistique de production présenterait l'avantage d'éclairer les cultivateurs par des chiffres réels et ils comprendraient enfin, qu'il est nuisible pour eux de se lancer à grands frais dans la voie folle de la surproduction.

La statistique permettrait à l'agriculteur de ralentir la production et de la maintenir au niveau auquel

(29) Extrait du *Journal de la Société de Statistique de Paris*, p. 32, janvier 1936.

correspondent des prix rémunérateurs pour le producteur et acceptables pour le consommateur.

Le paysan comprendrait alors que son intérêt n'est pas de produire du blé dans les régions où le prix de revient en est trop élevé. La production de blé étant limitée à un certain niveau, le paysan pourrait essayer de tirer de son sol le meilleur parti possible en recourant pour cela à une plus grande variété de produits; la culture du blé serait réservée aux terres les plus fertiles; dans les autres, au contraire, on entreprendrait des productions de luxe s'adaptant mieux aux goûts raffinés du consommateur moderne.

Mais cette organisation rationnelle de la production n'est possible qu'après un remembrement du territoire, après une mise en état des terres cultivables selon une forme moderne et rationnelle, comme celle de la production.

Le système de culture que nous préconisons suppose en effet une certaine initiative de la part du paysan. Celui-ci choisira les cultures qui semblent s'adapter le mieux à ses terres, à ses convenances personnelles, et ces cultures varieront selon les agriculteurs; autrement dit, on assistera à une transformation de l'assolement triennal par la culture d'une plus grande variété de produits.

Mais pour que cette initiative puisse jouer, il faut rendre au paysan la liberté de ses mouvements, il faut procéder au désenclavement de ses parcelles, il faut enfin réunir ses nombreuses pièces en quelques blocs, de façon à ce que la variété des cultures se

réalise sur une même parcelle et n'occasionne pas une perte de temps pour aller de l'une à l'autre.

Le problème du blé, tel qu'il se pose actuellement, pourrait donc, à notre avis, être en partie résolu à la suite d'un remembrement, à condition toutefois que ce remembrement fut appliqué partout : nous savons malheureusement qu'un tel espoir est chimérique, nous en donnerons les raisons dans notre conclusion.

---



## CHAPITRE II

### COMMENT CONSERVER DANS L'AVENIR LES EFFETS DU REMEMBREMENT

---

L'œuvre de remembrement accomplie, ne sera efficace que si elle dure ; or, à la première succession qui va s'ouvrir, le domaine va de nouveau être divisé en application des articles 826 et 832 du Code civil.

Chez les peuples où la loi de succession est fondée sur le droit de primogéniture, les domaines territoriaux passent, disent certains économistes, le plus souvent de génération en génération sans se diviser.

Lorsque la loi des successions établit le partage égal, la terre doit sans cesse s'amoindrir et finir par disparaître.

Tel n'est pas notre avis. Nous pensons, au contraire, que la règle de l'égalité dans le partage est un bien qu'il faut à tout prix conserver, car — et nous nous expliquerons sur ce point — la règle de l'égalité dans le partage favorise le régime de la petite propriété, mais elle n'est nullement la cause du parcellement excessif qui sévit sur la terre de France.

En réalité l'origine du parcellement repose dans la règle de *l'égalité en nature* dans les partages. En

effet, au notaire qui prépare un partage, la loi dit et le bon sens avec elle :

Dans la formation et la composition des lots, on doit éviter autant que possible de morceler les héritages et de diviser les exploitations : ce sont là les premières lignes de l'article 832 ; mais si le notaire suit ce précepte, il se heurte alors à l'article 826 qui autorise expressément chaque cohéritier à demander sa part *en nature* des meubles et immeubles de la succession, et à la deuxième partie de l'article 832 qui donne à chaque lot la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits ou de créances de même nature et valeur.

Il semble bien que c'est là la cause de la destruction des héritages, et ce sont ces deux articles 826 et 832 qui menacent le plus l'œuvre de remembrement.

En effet, supposons un propriétaire qui a remembré son domaine. Il meurt en laissant 5 enfants et 5 parcelles. Ces 5 parcelles n'ont évidemment pas la même valeur et ne sont pas de même nature, les unes sont des terres labourables, les autres sont des herbages. Il ne peut donc être question d'attribuer une parcelle à chaque enfant.

D'après les articles 826 et 832 du Code civil, chaque enfant pourra réclamer à la succession sa part en nature dans chaque parcelle, c'est-à-dire qu'après ce premier partage, au lieu de 5 belles parcelles, on en trouve déjà 25. A la mort des 5 enfants, leurs biens seront à nouveau partagés en nature entre leurs héritiers et le remembrement sera anéanti. Un champ d'un demi-hectare, dont le jeu périodique des succes-

sions fera d'abord 5 parts, puis 25, puis 125, deviendra évidemment d'une utilisation difficile, et il n'y aura plus guère à y récolter que des procès.

Pour remédier à cet état de choses, que proposent les auteurs ?

Certains, LE PLAY en particulier, demandent le rétablissement du droit de tester pour le père de famille, le rétablissement du droit de primogéniture. M. GARRIGOU-LAGRANGE, dans une thèse (1) soutenue en 1925, voit dans cette mesure le principal remède à la crise des campagnes.

Nous ne sommes pas d'accord avec lui, bien au contraire, et il nous semble que le rétablissement du droit d'aînesse aboutirait plutôt à une extension de la crise générale qui sévit sur le monde agricole.

L'aîné recueillant tous les biens, les cadets iraient chercher fortune ailleurs en abandonnant la terre pour se diriger vers l'industrie : ce n'est pas précisément le résultat recherché actuellement, à une époque où l'on prêche le retour à la terre.

D'ailleurs, le droit d'aînesse n'a jamais été en France appliqué uniformément, sauf dans les successions aux biens nobles (2) où les cadets et les filles étaient sacrifiés en faveur du fils aîné chargé de maintenir intacts à la fois la fortune immobilière et « l'éclat du nom ». Mais pour les petites successions, lesquelles sont en France la majorité, on s'inspirait d'un tout autre principe : l'égalité.

(1) GARRIGOU-LAGRANGE : *Les lois sur le remembrement de la propriété foncière en France*. (Thèse, Paris, 1925).

(2) Doyen MICHON : *Histoire du Droit privé dans l'ancienne France* (Cours spécial de doctorat, 1935).

Le Français a un goût très prononcé pour l'égalité successorale; c'est d'ailleurs la règle qui a contribué à accélérer la multiplication des propriétaires en France, aussi vouloir rétablir un principe qui n'a jamais été complètement et uniformément appliqué chez nous est une pure chimère.

D'autres projets de réforme, plus sérieux d'ailleurs, ont été préconisés pour remédier aux effets néfastes des articles 832 et 826. Nous examinerons successivement les différents projets de réformes législatives en dégagant les idées auxquelles ils se réfèrent; nous verrons ensuite l'évolution jurisprudentielle sur la matière des partages en nature.

## SECTION I

### L'œuvre législative

De nombreux projets et propositions de lois ont été déposés sur les bureaux des deux Assemblées, dans le but de remédier aux effets du partage en nature dans les successions agricoles.

Toutes ces propositions et projets s'inspirent en général de deux grands principes:

1° Le régime du partage successoral doit mieux tenir compte des diverses fonctions que la propriété foncière est appelée à remplir;

2° Il faut introduire plus de souplesse et de variété dans le mécanisme du partage.

Ces projets peuvent être répartis en quatre groupes:

*Premier groupe.* — Projets ou propositions visant à affranchir le partage des règles des articles 826 et 832 du Code civil, en substituant à la règle de l'égalité en nature, la règle de l'égalité en valeur.

*Deuxième groupe.* — Projets ou propositions ayant pour but de soustraire les petits domaines au partage et à la division, en leur faisant application de la loi du 14 mars 1928 sur la constitution d'un bien de famille insaisissable.

*Troisième groupe.* — Projets ou propositions tendant à faire admettre certains pactes sur successions futures portant sur des biens fonciers.

*Quatrième groupe.* — Une proposition originale ayant pour but d'empêcher la constitution de nouvelles enclaves au cas de vente de domaines ruraux : le retrait agricole.

Nous allons examiner très brièvement les plus intéressants de ces différents projets de réforme.

§ I. — PROJET DE SUBSTITUTION  
DE LA RÈGLE D'ÉGALITÉ EN VALEUR  
A LA RÈGLE D'ÉGALITÉ EN NATURE

La première proposition de loi en ce sens fut soumise à l'Assemblée Nationale le 17 mai 1871 par l'initiative des députés Lucien BRUN et BARAGNON.

Le texte proposait ceci :

1° Suppression, dans l'article 826 du Code civil, de ces expressions : « Chacun des cohéritiers peut demander sa part en nature des meubles et immeubles de la succession » ;

2<sup>e</sup> Suppression dans l'article 832 du Code civil, de cette expression : « autant que possible » et remplacement du deuxième paragraphe par celui-ci : « Chaque lot peut être composé exclusivement, ou en quantités différentes, de meubles ou d'immeubles, de droits ou de créances de mêmes nature et valeur » (3).

Dans l'exposé des motifs, il était dit en faveur de cette réforme que « de nombreuses plaintes s'élèvent dans le monde agricole contre les excès du morcellement. C'est par suite de l'application exagérée de l'article 832. D'autre part, depuis trente ans, la richesse mobilière, considérablement accrue, entre pour une grande part dans la plupart des successions ; ces valeurs mobilières ne sont généralement pas susceptibles de division et doivent être attribuées à un même copartageant. De même certaines exploitations agricoles fondées sur un système d'assolement régulier ou qui demandent pour être améliorées des travaux d'ensemble qui ne peuvent être entrepris et menés à bonne fin que si un même propriétaire est appelé à en recueillir les fruits, ne doivent pas être divisées ».

Le projet ci-dessus n'a pas pour but d'entraver la division des fortunes — comme le ferait le droit d'aînesse que nous avons justement repoussé pour ce motif —, ce qu'il veut prévenir c'est l'éparpillement des propriétés essentiellement contraire aux intérêts de l'agriculture.

(3) Projet de réforme de l'article 832 : « Dans la formation et composition des lots, on doit éviter de morceler les héritages et de diviser les exploitations ; chaque lot peut être composé exclusivement ou en quantités différentes, de meubles ou d'immeubles, de droits ou de créances de même nature et valeur »

Ici se fait jour l'idée pour laquelle nous avons repoussé le droit d'aînesse en refusant d'y voir un moyen d'éviter le morcellement.

Il faut préciser le sens du mot morcellement. Ce sens est double.

D'une part, le morcellement c'est la division de la terre entre de nombreux propriétaires, c'est-à-dire réalisation du régime de petite propriété.

D'autre part, il signifie parcellement, c'est-à-dire division de la terre en parcelles d'une étendue restreinte et attribution de ces parcelles à des propriétaires différents. C'est ainsi entendu, au sens de parcellement que le morcellement du sol est néfaste, et le droit d'aînesse n'y remédierait en aucune façon; il aboutirait seulement à supprimer en France de nombreux propriétaires pour concentrer la terre entre les mains d'une catégorie de privilégiés. Or, la France est un pays de petite propriété et cela est considéré comme un bienfait, car plus le sol est divisé, plus l'aisance est grande, « chaque propriétaire cultive directement sa terre, il y accumule son travail et sous l'empire de la nécessité y déploie des ressources extraordinaires ».

Il est inutile d'insister sur les avantages de la petite propriété, ils sont connus et appréciés de tous, et les paysans français sont à la presque unanimité, des petits propriétaires; c'est cette classe de la société que le droit d'aînesse ferait disparaître, et il n'y faut évidemment pas songer.

Il faut donc chercher la cause du parcellement dans le principe qui admet que chaque copartageant peut

réclamer en nature sa part dans les immeubles et sa part dans les meubles.

Le cultivateur qui a consacré sa vie à se constituer un domaine ou qui a remembré ses nombreuses parcelles, a travaillé en pure perte puisque, à sa mort, s'il laisse plusieurs enfants, la loi du partage condamne ce domaine à la division.

Le projet soumis à l'Assemblée Nationale en 1871 se proposait donc de substituer dans les allotissements l'égalité en valeur à l'égalité en nature et cela était très bien : d'ailleurs, les rédacteurs du Code civil avaient déjà entrevu le mal dans l'article 832; pourtant le projet fut repoussé par l'Assemblée Nationale. Repris à nouveau, le 4 mars 1890, par M. DE MUN, il subit le même sort.

Un second projet (4) fut déposé sur le bureau de la Chambre des députés le 22 janvier 1920 par M. Adolphe CHÉRON, ministre de l'Agriculture.

M. CHÉRON, tout en proposant le maintien de l'article 832 du Code civil, demandait que la règle de l'égalité en nature fut écartée en ce qui concerne les successions comportant des terres de cultures.

Ce projet fut également repoussé, mais repris deux ans plus tard sous une forme légèrement différente, le 19 octobre 1922, par MM. COLRAT, garde des

(4) *Journal off.*, Sess. ordin., 1920; doc. parl. Annexe n° 201, p. 97.

Projet de réforme de l'article 832 du Code civil, par M. CHÉRON:

ART. 832. — « Dans la formation et la composition des lots, on doit éviter, autant que possible, de morceler les héritages et de diviser les exploitations; et il convient (à l'exception des successions comportant des terres de cultures) de faire entrer dans chaque lot, s'il se peut, la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits ou de créances de même nature et valeur ».

Sceaux, ministre de la Justice, et CHÉRON, ministre de l'Agriculture, qui proposèrent à la Chambre d'ajouter à l'article 826 les mots suivants: « sauf ce qui est dit à l'article 832 ».

Ce projet de réforme manquait de précision car l'article 832 comprend deux paragraphes totalement opposés:

« § I. — Dans la formation et composition des lots, on doit éviter, autant que possible, de morceler les héritages et de diviser les exploitations ».

§ 2. — « Et il convient de faire entrer dans chaque lot, s'il se peut, la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits ou de créances de mêmes nature et valeur ».

Il est évident que les auteurs du projet, par ces mots: « sauf ce qui est dit à l'article 832 », ont entendu viser le premier paragraphe de l'article 832; ils ont voulu substituer la règle d'égalité en valeur à la règle d'égalité en nature dans la dévolution des successions agricoles.

Ce projet de réforme subit le même sort que les précédents. Nos Assemblées législatives, imbuës comme le peuple qu'elles représentent, des idées égalitaires, n'ont pas voulu admettre ces réformes pourtant si opportunes; elles ont considéré que seule, la règle d'égalité en nature devait être appliquée, car seule, elle permet de réaliser des partages équitables.

§ II. — PROJETS DE RÉFORME TENDANT A ÉVITER  
LE PARCELLEMENT DES EXPLOITATIONS PAR LE  
SYSTÈME DE L'INDIVISION FORCÉE OU CONVEN-  
TIONNELLE DES DOMAINES.

La première proposition en ce sens, soumise au Parlement, émane de MM. BORET et CHÉRON. Le 2 décembre 1920, MM. BORET et CHÉRON présentèrent aux Assemblées législatives un texte proposant « l'attribution intégrale et l'indivision temporaire des domaines d'une contenance inférieure à 40 hectares ».

Selon ce texte, à la mort du père de famille, les enfants ou le conjoint du *de cujus* pourront adresser une demande d'attribution intégrale et d'indivision temporaire au Juge de paix. En cas de désaccord, celui-ci statuera « en vue du plus grand intérêt de la famille et de la meilleure exploitation du domaine » (5). Le Juge de paix ne pourra accorder une indivision supérieure à 5 ans, sauf à la renouveler par une nouvelle décision. Il pourra aussi attribuer, sur estimation des parties ou après expertise judiciaire en cas de désaccord, le domaine à celui des héritiers qui en fera la demande.

Si tous les héritiers ont fait cette demande d'attribution intégrale du domaine, l'ordre de préférence pour l'attribution sera le suivant :

- 1° L'héritier désigné par le défunt ;
- 2° Le conjoint survivant s'il était propriétaire ;
- 3° L'héritier qui exploitait déjà le domaine avant la mort du père.

(5) Proposition BORET-CHÉRON, 2 décembre 1920.

Dans tous les autres cas le Juge de paix mettra aux voix la désignation de l'attributaire; mais celui-ci, en échange de l'avantage accordé, ne pourra aliéner aucune partie du fonds avant 10 ans.

Les auteurs du projet voyaient dans la restauration de la propriété et de l'exploitation familiales, le seul moyen d'assurer le développement de notre production agricole et d'empêcher la désertion des campagnes.

La procédure proposée par MM. BORET et CHÉRON, pour réaliser l'indivision ou l'attribution intégrale des domaines inférieurs à 40 hectares, était identique à la procédure de constitution des biens de famille instituée par le décret du 26 mars 1910.

Cette tentative de réforme, comme les précédentes, fut vouée à un échec.

Une seconde proposition fut soumise le 15 avril 1921 par MM. QUEUILLE et DARIAC. Cette réforme nous intéresse particulièrement puisqu'elle vise à soustraire aux partages successoraux les exploitations rurales remembrées.

A la mort du chef de famille, deux cas pourront se présenter :

1° Ou bien le défunt a réglé à l'avance sa succession: dans ce cas la dévolution sera telle qu'il l'a voulue.

2° Ou bien le défunt n'aura rien prévu, le domaine sera alors vendu par licitation.

La proposition précise également qu'aucune cession de droits successifs ne pourra être faite, sur un immeuble remembré, par acte sous-seing privé.

La Commission d'agriculture refusa d'accepter ce texte, à juste titre d'ailleurs, car il ne s'appliquait qu'aux seules exploitations remembrées qui auraient pu alors être soustraites au partage même si elles avaient constitué de vastes domaines ruraux.

Enfin nous mentionnerons pour terminer, le projet de M. Adolphe CHÉRON, du 22 janvier 1920, dans lequel le ministre de l'Agriculture proposait une dérogation au premier paragraphe (6) de l'article 815 du Code civil en ce qui concerne la dévolution des successions comportant des terres de cultures.

Selon le texte du projet, si les terres faisant l'objet de la succession sont exploitées, au moment du décès du père de famille, par le conjoint du défunt ou l'un de ses enfants, l'indivision entre les héritiers pourra être maintenue pendant 5 années renouvelables malgré la présence de mineurs ou d'opposants : le Juge de paix aura compétence pour trancher la question après avis du Conseil de famille.

Enfin, sous réserve de l'article 833 (7) du Code civil, le père pourra désigner par testament le ou les attributaires de lots de cultures.

Tous ces nombreux projets et propositions en vue d'une réforme des successions agricoles n'ont pas été admis par le législateur. De même qu'il avait refusé de consacrer l'égalité en valeur, de même il a repoussé l'idée d'indivision des petits domaines. L'indivision

(6) Article 815 du Code civil, paragraphe 1<sup>er</sup> : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, et le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires ».

(7) Article 833 : « L'inégalité des lots en nature se compense par un retour, soit en rente, soit en argent ».

est en effet, un état économiquement mauvais et inorganisé qui tend à restreindre le droit de propriété par suite des entraves qu'il met à la liberté d'action de chaque indivisaire; or, la propriété étant « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue », admettre l'indivision dans les successions agricoles, c'eût été contredire ce grand principe de notre Code civil: le législateur ne l'a pas voulu.

Donc, respect de l'idée d'Egalité et respect du droit de Propriété: telles ont été les causes directes de tous ces échecs successifs.

§ III. — PROJET DE RECONNAISSANCE  
DE CERTAINS PACTES SUR SUCCESSIONS FUTURES  
PORTANT SUR DES BIENS FONCIERS

Une proposition de loi en ce sens fut déposée sur le bureau de la Chambre des Députés, le 7 novembre 1924, par MM. LEMIRE, MACAREZ, LOUCHEUR, DANIEL VINCENT, DELESALLE, députés.

La proposition tendait à modifier les articles 791 et 1130 (8) du Code civil de la façon suivante:

*Art. premier.* — « L'article 791 du Code civil est modifié ainsi qu'il suit:

(8) Articles 791 et 1130 du Code civil:

ART. 791: « On ne peut, même par contrat de mariage, renoncer à la succession d'un homme vivant, ni aliéner les droits éventuels qu'on peut avoir à cette succession ».

ART. 1130: « Les choses futures peuvent être l'objet d'une obligation. On ne peut cependant renoncer à une succession non ouverte, ni faire aucune stipulation sur une pareille succession, même avec le consentement de celui de la succession duquel il s'agit ».

On ne peut, sauf par contrat de mariage ou par un autre acte authentique, renoncer à la succession d'un homme vivant.

On ne peut, sous aucune forme, aliéner les droits éventuels qu'on peut avoir à cette succession. »

*Art. 2.* — « L'article 1130 du Code civil est modifié ainsi qu'il suit :

Les choses futures peuvent être l'objet d'une obligation.

On ne peut cependant renoncer à une succession non ouverte, ni faire aucune stipulation sur une pareille succession, sinon par acte authentique et avec le consentement de celui de la succession duquel il s'agit. »

Selon ce texte, si le père de famille a plusieurs enfants, il pourra offrir à ceux qui ne sont pas particulièrement attachés à l'exploitation familiale, de leur constituer une dot suffisante pour leur permettre de s'établir comme ils l'entendent ; mais en échange il leur demandera de renoncer à la succession future.

Le texte de la proposition laisse supposer que la renonciation se produira dans la majeure partie des cas à la suite d'une constitution de dot faite par les parents dans un contrat de mariage.

Ce projet avait l'avantage de conserver intacte la cohésion du patrimoine foncier ; en même temps la renonciation à la succession garantissait à l'attributaire du fonds le profit éventuel de ses efforts, sans crainte de voir plus tard ses cohéritiers venir lui réclamer leur part dans l'exploitation.

D'autre part, l'intérêt des renonçants était sauvegardé, puisque leur consentement était nécessaire pour que l'opération réussisse, et leur renonciation était compensée par une constitution de dot à leur profit.

On aurait pu, de cette façon, concilier le sens de l'article 832 et l'esprit égalitaire avec le maintien de l'unité des exploitations agricoles.

Mais, ici encore, le Parlement n'a pas cru devoir accepter la réforme, dans la crainte de porter atteinte au principe d'égalité absolue, et en cela il n'a fait que suivre les idées révolutionnaires de 1789.

La Révolution avait, en effet, violemment réagit contre les pactes sur successions futures qui avaient fait la force principale de la féodalité. Il était de coutume, dans les familles nobles, de faire renoncer les filles et les cadets à la succession de leur père pour assurer le maintien de l'unité du domaine familial. C'était la terre qui constituait la principale richesse et, à tout prix, il fallait éviter son morcellement.

La Révolution, en instituant la loi du partage égal et en interdisant tous pactes sur successions futures, a entendu assurer la division des grands domaines et porter un coup mortel à l'ancien régime. On comprend ainsi facilement que le Parlement, héritier et gardien des doctrines de 1789, n'ait pas voulu revenir sur l'interdiction de tels pactes.

§ IV . — PROJET D'EXTENSION  
DU DOMAINE DES « RETRAITS »

Le 2 décembre 1920, M. Victor BORET soumit au Parlement une proposition originale tendant à l'institution d'un retraits spécial: le « retraits agricole ».

L'intention de M. BORET n'était pas de conserver le remembrement une fois acquis, mais de le favoriser sans faire appel à aucune mesure coercitive.

Au moment de la vente d'un fonds rural inférieur à deux hectares, les propriétaires des fonds limitrophes pourront exiger que la vente se réalise à leur profit; ils exerceront leur droit de retraits en se portant acquéreurs aux lieux et place de l'acquéreur primitif.

La commission d'Agriculture de la Chambre des Députés accepta le principe du retraits agricole, cependant, des dispositions particulières à la proposition Boret soulevaient des objections importantes: le droit de retraits, notamment, était accordé non seulement aux propriétaires des fonds limitrophes, mais aussi au copropriétaire de la parcelle vendue; on ne comprend pas très bien cette disposition, aussi le Parlement rejeta en bloc le projet de retraits agricole.

Cependant, il semble que le retraits pourrait contribuer, pour une grande part, à empêcher un nouveau démembrement des propriétés remembrées; notamment, il serait impossible de reconstituer des anciennes enclaves, car au cas de vente d'une parcelle, ou tout au moins d'un fragment de parcelle, celle-ci ne manquerait pas de s'ajouter à une parcelle voisine: on

connaît, en effet, l'avidité des propriétaires d'acheter tout ce qui se vend autour de leur domaine.

On pourrait adopter le système du Code civil allemand selon lequel, au cas de vente d'une propriété rurale d'un seul tenant ou en écarts qui n'excède pas deux hectares, les propriétaires limitrophes peuvent exercer le droit de préemption et se substituer au tiers acquéreur.

Ce droit, selon le Code allemand, ne peut être exercé que dans les neuf jours qui suivent la notification faite aux riverains par l'acquéreur. S'il y a plusieurs concurrents, la préférence est donnée à celui dont la propriété est la moins étendue; à superficies égales, à celui qui a manifesté le premier l'intention d'exercer le retrait.

A notre avis, cette disposition, intégrée dans la loi française, serait susceptible d'empêcher de nombreux cas de morcellement, sans porter atteinte à l'esprit égalitaire français.

En résumé, ces nombreux projets de réforme dans la dévolution des successions agricoles ont complètement échoué; l'œuvre législative, qui promettait d'être efficace, a été anéantie par des considérations politiques. On a voulu à tout prix maintenir intact le principe du partage en nature, dans le but d'affaiblir la grande propriété foncière, mais en réalité, on a réussi seulement à désagréger les unités d'exploitation agricole en relâchant les liens qui existaient entre le cultivateur et la terre.

Mais les nombreuses critiques de la doctrine et les nécessités de la pratique ont trouvé un écho dans

certaines arrêts de jurisprudence, et la Cour de Cassation a fini par consacrer, dans les successions agricoles, le principe de l'égalité en valeur.

## SECTION II

### L'œuvre jurisprudentielle

L'effort de la jurisprudence s'est réalisé sur la matière des partages d'ascendants.

Les partages d'ascendants sont, en effet, fréquemment employés à la campagne. Le père de famille répartit lui-même ses biens entre ses enfants et sa mort consacre le partage par lui réalisé. Cependant, il ne faudrait pas croire que le père de famille jouit d'une liberté complète; il est, en effet, astreint à respecter la règle de l'égalité en nature; c'est contre cette règle que s'est dressée la jurisprudence de la Cour de Cassation.

Ainsi que le dit M. le Professeur Pierre VORIN (9), « la logique commandait de décider que dans la composition des lots, l'ascendant se conformât aux règles de l'article 832 pour éviter, autant que possible, le morcellement des héritages et faire entrer dans chaque lot la même quantité de meubles, immeubles et créances. Mais alors, le testament-partage perdait la plupart de ses intérêts, car l'ascendant ne pouvait partager les lots selon les aptitudes de ses héritiers ».

La Cour de Cassation a d'abord admis, dans un arrêt du 23 novembre 1898, que le testateur peut :

(9) Cours de Droit civil, 3<sup>e</sup> année de licence. « Les partages d'ascendants ».

« suivant les circonstances, les convenances ou la situation des héritiers, suivant la nature et la consistance des biens, ne pas s'astreindre à une rigoureuse égalité dans la composition des lots » (10).

La Chambre des Requêtes est allée plus loin ; elle a fini par décider « que la question de savoir si l'article 832 du Code civil est ou non observé au point de vue de l'égalité, est une pure question de fait laissée à l'appréciation des juges du fond. Les juges du fond peuvent apprécier souverainement qu'il est impossible d'observer l'égalité en nature dans la formation des lots, sans entraîner une dépréciation des biens à partager ont, par voie de conséquence, un pouvoir souverain pour déclarer l'inexistence d'un vice du partage, résultant de la violation, au préjudice de l'un des copartageants, de la règle d'égalité dans la composition des lots » (11).

La Chambre des Requêtes en a ainsi décidé dans l'arrêt du 31 mars 1914 (12), et elle avait en vue, comme le dit M. le Professeur Pierre VOIRIN, « de faire produire effet aux clauses pénales établies pour éluder la nullité du partage effectué contrairement à l'article 832 » (13).

Les partages d'ascendants présentent, en effet, un grave inconvénient ; ils sont menacés de trois actions : en nullité, en rescision, en réduction ; et le point de

(10) Chambre des Requêtes, 23 novembre 1898, au Sir. 1899-1-94.

(11) Passage du cours de Droit civil de MM. PLANIOL et RIPERT. V<sup>e</sup> vol., p. 890.

(12) Au Sir., 1914-1-447.

(13) Cours de Droit civil, 3<sup>e</sup> année de licence : « Les partages d'ascendants »,

départ de ces actions, c'est la mort de l'ascendant qui est aussi le point de départ de la prescription.

M. VOIRIN dit à ce sujet: « Ces solutions ont l'inconvénient de faire peser sur les partages d'ascendants une grave menace; tant que l'ascendant n'est pas mort, on ignore si le partage sera valable parce que, par exemple, une omission d'enfant a pu se produire, ou une inégalité en nature a pu se révéler dans la composition des lots. Aussi la pratique a voulu échapper à ces causes d'insécurité par le procédé du « double acte » :

— l'ascendant fait une donation à ses enfants qui deviennent alors copropriétaires indivis des biens donnés;

— les descendants procèdent eux-mêmes au partage des biens sous le contrôle du donateur » (14).

Par ce procédé, la pratique avait voulu enlever aux partages d'ascendants leur caractère d'instabilité, mais la jurisprudence ne l'a pas accepté et a considéré que les parties ont entendu faire, non pas deux actes mais un acte unique, aussi le procédé du double acte a manqué son but.

Mais l'arrêt du 31 mars 1914 permet à l'ascendant, s'il le désire, de supprimer toute cause de nullité relative à une inégalité en nature des lots, par l'emploi de la « clause pénale ».

C'est un principe, en effet, que sont seules valables, les clauses pénales qui tendent à assurer l'exécution d'une disposition ne choquant pas l'ordre public. Or,

(14) Cours de Droit civil, 3<sup>e</sup> année de licence: « Les partages d'ascendants ».

la Chambre des Requêtes de la Cour de Cassation ayant décidé que la règle de l'égalité en nature est d'ordre purement privé, il en résulte que l'ascendant peut valablement frapper d'une pénalité ceux des descendants qui attaqueraient le partage pour cause d'inégalité des lots. La clause pénale rédigée à cet effet est licite.

Telle est l'importance de l'arrêt de 1914; dès lors, rien ne s'oppose à l'élimination pure et simple de la règle d'égalité en nature, par le seul jeu d'une clause pénale.

C'est, à notre avis, la meilleure solution pour empêcher de nouveaux démembrements des terrains remembrés.

Le père de famille, de son vivant, partagera ses terres entre ses enfants, mais on peut lui faire confiance, ce n'est pas lui qui provoquera un nouveau morcellement du sol. Il répartira ses fonds entre ses enfants de la manière la plus judicieuse.

Si un père de famille ayant deux enfants possède deux parcelles remembrées valant, l'une 100.000 fr., l'autre 80.000 francs, et 40.000 francs de valeurs mobilières, il pourra, au lieu de démembrer les deux immeubles, et pour le plus grand bien de l'agriculture, placer un immeuble dans chaque lot, sauf à n'attribuer à l'enfant qui recueille l'immeuble de 100.000 fr. qu'une part de 10.000 francs de valeurs mobilières et 30.000 francs à l'autre enfant qui recueille l'immeuble de 80.000 francs.

Les partages d'ascendants méritent encouragement et faveur, et la Cour de Cassation, par l'arrêt de 1914,

a marqué sa volonté de leur donner une efficacité réelle en fournissant à l'ascendant les moyens de prévenir l'émiettement du sol plutôt que de concourir à la diffusion de ses parcelles déjà trop nombreuses.

### SECTION III

#### **Le décret-loi du 30 octobre 1935 et l'avenir des biens remembrés**

La loi du 27 novembre 1918 ne prévoyait rien en ce qui concerne l'avenir des fonds remembrés. Nous savons d'ailleurs que toutes les réformes tentées ont échoué.

Le décret-loi du 30 octobre 1935, s'il ne prescrit aucune mesure nécessaire pour conserver dans l'avenir les effets du remembrement, oblige cependant les propriétaires, en cas de nouveau partage des parcelles remembrées, à conserver à chacune des parties, un accès équivalent à celui des parcelles partagées (15).

Cette mesure ne tend pas à éviter un nouveau morcellement, mais à empêcher la reconstitution d'enclaves nouvelles, car à chaque subdivision de parcelles on est obligé de laisser un débouché sur la voie publique, et ce débouché doit être le même que celui existant sur la parcelle avant son partage. Selon ce texte, on ne peut donc pas diviser une parcelle, dans le sens de la largeur, car l'accès sur la voie publique serait diminué et l'acte de partage serait nul. Cette interdiction constitue une servitude qui grève la terre en quelque main qu'elle passe.

(15) Article 6, paragraphe 3 du décret du 30 octobre 1935.

En réalité, ce troisième paragraphe de l'article 6 du décret est de peu d'importance, car le morcellement de la terre ne peut être poussé à l'infini, et il trouve une limite naturelle dans les inconvénients qu'il suscite.

Le paysan, à l'heure actuelle, se rend parfaitement compte des difficultés créées par le morcellement, et on remarque que loin de procéder à de nouveaux partages, il s'applique toujours à conserver à ses terres la cohésion que leur a rendue le remembrement.

Les cultivateurs consultés sont unanimes pour déclarer l'existence de cette tendance.

Ainsi un propriétaire de 40 hectares habitant la commune de Saint-Morel (Ardennes), fit appeler à son chevet, avant de mourir, le maire du village pour le prier de bien vouloir procéder au partage de sa ferme entre ses deux enfants, avec ordre formel de ne partager aucune pièce, ce qui fut fait (16).

Le maire de la commune de l'Ecaille (Ardennes) déclare également que depuis la fin des opérations de remembrement, aucune division de parcelle n'a eu lieu; dans les partages de famille, on s'efforce de s'arranger à l'amiable pour ne pas diviser les parcelles comme le faisaient les ancêtres.

En général, dans toutes les communes où le remembrement a été effectué, on ne constate aucune division nouvelle. Il faut noter, par ailleurs, une tendance très nette à compléter les résultats du remembrement au moyen d'échanges individuels. Au moment des opéra-

(16) *Remembrement de la propriété foncière dans les Ardennes*, 1933. E. DAMUZEUX, p. 28.

tions, il arrive, en effet, que des cultivateurs hésitent à réaliser une réduction trop forte du nombre de leurs parcelles. Les réunions territoriales ne sont pas toujours aussi poussées qu'elles pourraient l'être et il reste souvent de petites parcelles; aussi quand les cultivateurs ont compris tout l'intérêt des grandes parcelles, ils cherchent à compléter le remembrement et tentent de procéder à des échanges avec leurs voisins.

Ainsi M. E. N... (15 hectares), à Hannonville-au-Passage (M.-et-M.), nous dit: « Oui, on fait encore des échanges, car il y avait encore des propriétaires qui s'étaient obstinés à conserver trop de petites parcelles, et aujourd'hui ils cherchent à les agrandir par échanges ».

M. A. G... (85 hectares), à Sponville (M.-et-M.), parle dans le même sens: « Pour ma part, dit-il, j'ai six enfants. Aucune pièce ne sera coupée en deux; celui qui aura une pièce de plus remettra une soulte » (17).

En résumé, et contrairement à l'opinion répandue, le remembrement persiste toujours là où il a été entrepris; le cultivateur, en employant le partage d'ascendant réparti lui-même, entre ses enfants, ses terrains remembrés. Il n'a évidemment pas à observer la règle de l'égalité en nature dans la composition des lots, les héritiers ne peuvent plus, depuis l'arrêt de la Chambre des Requêtes du 31 mars 1914, attaquer le partage pour inégalité des lots, car ce n'est là qu'une pure question de fait, et l'ascendant peut

(17) Enquête en Meurthe-et-Moselle, 1934.

notamment compenser l'inégalité en nature par le paiement d'une soulte à l'héritier le moins favorisé.

\*  
\* \*

Nous sommes ainsi parvenu au terme de cette modeste étude.

Nous nous sommes, avant tout, attachés à étudier le remembrement sous l'angle de la pratique en délaissant toute discussion théorique qui nous paraissait ici, stérile.

Le remembrement, en effet, a été envisagé par la loi comme une mesure nécessaire pour donner un nouvel essor à notre production agricole, c'est-à-dire comme une opération essentiellement pratique.

C'est dans ce même esprit que nous nous proposons d'examiner, dans un dernier chapitre, si vraiment, le remembrement mérite tous les reproches que lui attribuent certains adversaires irréductibles.

---



## CHAPITRE III

### DES PRÉTENDUS INCONVÉNIENTS DU REMEMBREMENT

---

Le remembrement est-il susceptible de recevoir une application générale?

Oui, disent les théoriciens; non, répondent les paysans.

Ces réponses différentes tiennent au fait que ceux qui les font n'envisagent pas la question sous le même angle.

Au point de vue théorique, le remembrement apparaît comme une mesure s'adaptant parfaitement au droit de propriété tel que le définit notre Code civil.

Au point de vue pratique, au contraire, le paysan, essentiellement attaché à sa terre, voit généralement dans le remembrement une atteinte à son droit et soulève à son encontre de nombreuses objections:

I. Le remembrement, dit-il, a surtout pour résultat d'avantager le gros propriétaire au détriment du petit.

A cela nous répondons non, car le remembrement tend toujours à rapprocher du centre de leur exploitation les terres des petits cultivateurs (1).

(1) Enquête en Meurthe-et-Moselle, 1934. M. R. M... (66 hectares), interrogé à ce sujet, déclare à Pont-à-Mousson: « Ici, tous les petits

On a également tendance à croire que la création de grandes parcelles, trop coûteuses, empêche le petit cultivateur d'acheter de la terre et d'agrandir son domaine; pourtant il ne faut pas oublier qu'après remembrement il reste toujours de petites parcelles, précisément dans les meilleures terres, celles qui sont convoitées par les petites propriétaires. Nous citerons, à ce sujet, le département des Ardennes où, sur 38.136 lots après remembrement et pour 93 communes, il existe encore 15.950 parcelles en dessous de 50 ares, soit 42 %, et parmi celles-ci, 7.613 ont moins de 25 ares (2).

II. Le propriétaire, dit-on, qui sera obligé de vendre, tirera de ses biens un profit inférieur, car il trouvera peu d'amateurs pour les grandes parcelles :

propriétaires ont été rapprochés de la ville. Leurs terrains se prêtent à toutes les cultures. Je connais nombre de petits cultivateurs qui possèdent des machines agricoles seulement depuis le remembrement. En ce qui concerne les petits propriétaires, j'ajoute une observation que j'ai pu faire dans les communes remembrées. De nombreux petits manœuvres, qui ne possédaient avant le remembrement qu'une paire de vaches, ont pu, par la création de parcs, élever des génisses et avoir, la plupart, 7 ou 8 têtes. Ils sont beaucoup plus à l'aise en ayant moins de mal ».

(2) Chiffres de M. DAMUZEUX, chef du Service de la reconstitution foncière des Ardennes.

— M. E. S... (80 hectares), à Bralleville, nous dit : « Le petit cultivateur peut toujours acheter de la terre; c'est une erreur de croire que les gros et les moyens les en empêchent. Nous en avons eu la preuve, il y a deux ans. Deux petits propriétaires (moins de 10 hectares) ont vendu leurs biens. Ce sont des petits propriétaires qui ont acheté. Les prix ont dépassé en moyenne 5.000 francs l'hectare. Aujourd'hui, ces prix seraient dépassés ».

— M. E. P... (18 hectares), à Lesménils, dit que dans sa commune « chacun trouve son contentement et peut facilement s'agrandir. Les terres ont une bonne valeur, mais elles ne sont pas hors de prix et le petit cultivateur peut y accéder ».

nous avons fait justice de cette objection, nous avons vu que les grandes parcelles, ainsi que les exploitations remembrées, sont de plus en plus recherchées.

D'ailleurs, l'intensité du remembrement est plus ou moins poussée selon la richesse de la région et selon la nature de la propriété; il est évident que le géomètre a soin d'empêcher la formation de champs trop étendus lorsqu'ils sont destinés à de petits propriétaires; les lots sont proportionnés à l'importance de la culture.

Ainsi, dans le département des Ardennes, le remembrement a donné aux propriétaires possédant de 0 à 5 hectares, des parcelles d'une surface moyenne de 56 ares; pour les propriétaires possédant de 10 à 20 hectares, la surface moyenne des parcelles est de 1 hectare 23 ares; et pour ceux qui possèdent plus 50 hectares, cette surface moyenne est égale à 4 hectares 34 ares (3).

III. On a dit aussi que le remembrement, par la concentration qu'il donne aux propriétés, accroît le risque de perte des récoltes du fait des calamités atmosphériques; mais, ainsi que nous venons de le dire, l'intensité du remembrement est plus ou moins grande selon le caractère des cultures et l'importance des exploitations. Cette objection est d'ailleurs réfutable: il nous suffit de faire remarquer que l'ancienne division des territoires communaux en « saisons » était souvent une cause de perte totale des récoltes cantonnées dans une seule zone du territoire. En cas

(3) Chiffres de M. DAMUZEUX (déjà cité).

de remembrement d'ailleurs, on ne place pas toutes les parcelles d'un même propriétaire dans une même situation, et les agriculteurs ont à leur disposition le système de l'Assurance mutuelle pour se garantir contre les risques éventuels de destruction.

IV. Une objection plus grave, faite au remembrement, c'est l'atteinte portée au droit de propriété tel qu'il est défini par l'article 544 du Code civil :

« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

A cela nous répondons non sans hésitation : bien loin de porter atteinte au droit de propriété, le remembrement en facilite l'exercice en libérant la propriété foncière des nombreuses entraves qui la garrotaient.

Le remembrement, en supprimant les nombreuses servitudes qui grevaient les exploitations agricoles, met un terme à l'état de dépendance réciproque dans lequel celles-ci se trouvaient ; les enclaves disparaissent, les agriculteurs retrouvent la liberté de leur assolement.

Nous ne voyons pas, dès lors, en quoi le remembrement peut porter atteinte au droit de propriété ; nous affirmons, au contraire, que l'article 544 du Code civil ne peut être appliqué avant remembrement, tandis qu'il peut l'être après ; autrement dit, cette opération aboutit à rendre possible l'application de la notion de propriété, droit exclusif et absolu.

D'autre part, il ne faut pas oublier que le remembrement n'est pas une expropriation, ce n'est qu'un simple échange de parcelles; par conséquent, il est inutile de faire intervenir la notion d'intérêt public et de rechercher si oui ou non le remembrement se justifie par l'idée d'utilité commune. On ne supprime pas le droit de propriété, on en change simplement l'assiette, et le propriétaire est toujours assuré de recevoir la même quantité de terrains que celle qu'il a abandonnée.

En réalité, ce que le paysan appelle droit de propriété n'en est que le sentiment; le paysan répugne à abandonner la terre léguée par ses aïeux et qu'il considère comme une autre partie de lui-même. Ce sentiment, en soi très louable, doit cependant céder le pas aux intérêts supérieurs de la classe agricole.

Enfin est-il vrai que le droit de propriété soit absolu? Nous avons de bonnes raisons d'en douter et, en pratique, la fameuse définition de l'article 544 du Code civil reçoit de nombreuses limitations non seulement pour cause d'intérêt public, mais aussi pour cause d'intérêt privé, et les servitudes ne sont qu'une forme de ces limitations; aussi, nous pouvons écrire que chaque propriétaire est à la fois sujet actif de son propre droit et sujet passif du droit du voisin, et « les restrictions aux droits du propriétaire sont d'autant plus nombreuses que les propriétés sont plus enchevêtrées » (4).

(4) NOYELLE: *Des restrictions apportées au droit de propriété dans l'intérêt privé.*

M. CAPITANT (5) écrit que « ...le prétendu caractère absolu serait, si on le prenait à la lettre, antisocial et antijuridique :

Antisocial. Il est incontestable que les inconvénients vrais ou exagérés de l'institution de la propriété, en particulier de la propriété foncière, seraient singulièrement aggravés, si le droit du propriétaire était absolu, en ce sens qu'il ne souffrirait ni tempérament, ni restriction.

Antijuridique. Le droit de propriété, surtout celui du propriétaire foncier, comporte de nombreux tempéraments dont l'importance et la quantité grandissent chaque jour.

En fait, la Propriété, institution individualiste, est, sous nos yeux, soumise à un régime de restrictions qui lui confère déjà dans une large mesure un caractère social. »

En un mot, la Propriété, conçue par les juristes de la Révolution comme une institution naturelle au-dessus des lois, la Propriété, droit de l'individu, tend à devenir la Propriété, fonction sociale, selon les termes de M. DUGUIT; la Propriété, dit M. DUGUIT, « ...est une institution juridique qui s'est formée pour répondre à un besoin économique, comme d'ailleurs toutes les institutions juridiques, et qui évolue nécessairement avec les besoins eux-mêmes... ».

Sans vouloir faire nôtre cette idée de ROUSSEAU : « Vous êtes perdus, si vous oubliez que les fruits sont à tous et que la terre n'est à personne » (6), nous

(5) Cours élémentaire de Droit civil français, par MM. COLIN et CAPITANT, tome I, p. 716.

(6) Jean-Jacques ROUSSEAU : *Le Contrat social*.

pouvons affirmer que la propriété n'est pas et ne peut pas être un droit absolu, par suite des nombreuses limitations dont elle est l'objet. On ne peut donc tirer de la notion de propriété un argument contre le remembrement, car celui-ci, s'il n'est pas une mesure d'intérêt public, est tout au moins une mesure d'intérêt privé, en faveur de la classe agricole.

Logiquement, rien de sérieux ne s'oppose au remembrement, hormis la défiance du paysan pour tout ce qui est neuf.

La grosse difficulté est de vaincre cette défiance en montrant au paysan les avantages de l'opération: il faut, pour cela, introduire en agriculture l'esprit coopératif et développer les associations agricoles.

L'Association est le meilleur moyen de lutter contre la crise d'individualisme qui sévit sur la classe agricole et contre la Routine qui règne en maître sur notre agriculture.

---



## CONCLUSION

---

### POUR QUELLES RAISONS LE REMEMBREMENT N'EST PAS GÉNÉRALEMENT APPLIQUÉ EN FRANCE - L'ASSOCIATION ET LA COOPÉRA- TION AGRICOLES AU SERVICE DU REMEM- BREMENT

L'Agriculture est par excellence le domaine de l'individualisme, de la routine et par surcroît de l'ignorance. Le paysan ignore tout du remembrement, de ses effets, de ses avantages. Il serait désirable d'organiser dans les campagnes des conférences, de façon à montrer au paysan les avantages économiques de l'opération qu'on lui propose, sinon jamais, il n'acceptera le remembrement.

Nous avons eu, en effet, l'occasion de discuter de cette question avec plusieurs agriculteurs, et nous nous sommes rendus compte qu'ils ignorent souvent ce qu'est l'opération elle-même; certains résistent avec acharnement dans la croyance que le remembrement aboutirait à leur rendre une seule parcelle qui pourrait être trop éloignée du village ou située dans un mauvais terrain. C'est là évidemment une erreur grossière, qui n'est heureusement pas commune à tous les paysans, mais cela explique l'insuccès et la défaveur que rencontre le remembrement auprès de

gens qui se font de cette opération une idée souvent vague, quelquefois fausse.

Avant de prétendre imposer au paysan une innovation aussi sensationnelle que le remembrement, il faudrait d'abord lui donner quelques idées nettes et précises sur l'opération elle-même, sinon on court à un échec certain.

L'Agriculture traverse actuellement une crise profonde. Les produits agricoles, et en particulier le blé ne se vendent pas : cela vient en grande partie du désordre qui règne en maître au sein du monde agricole français. Or, pour retrouver la prospérité, le cultivateur doit à tout prix réduire ses prix de revient, c'est une condition essentielle, peut-être la seule de son relèvement, c'est l'unique moyen de lutter efficacement contre la concurrence étrangère qui lance sur le marché français des produits à bas prix.

Mais il faut que le paysan sache que la diminution des prix de revient n'est possible qu'après le remembrement de ses propriétés. Pour le convaincre il semble bien qu'il n'est pas de meilleur instrument que l'Association et la Coopération qui sont en quelque sorte une synthèse de l'intérêt général et de l'intérêt personnel. C'est sous l'égide de la Coopération que le remembrement doit prendre son essor. Dans les Régions libérées où les coopératives sont intervenues dans l'œuvre de remembrement par application de la loi du 4 mars 1919, les réunions territoriales ont été beaucoup plus nombreuses que partout ailleurs (1).

(1) Rapport de M. VERGNAUD, sur le Remembrement, au Congrès National de la Mutualité et de la Coopération agricole, à Niort, en 1922.

Mais alors une difficulté surgit : comment introduire dans le monde agricole l'esprit coopératif ?

L'agriculture, dans son ensemble, manque de réflexion, d'analyse et surtout de direction. Il y a à cela bien des raisons : la dispersion des agriculteurs, le caractère individuel de leur travail, le manque de temps devant la tâche jamais terminée et qui les prend 10, 12 et 14 heures par jour, la diversité infinie des modes de leur activité qui leur rend difficile tout effort commun.

Pour expliquer ce dont le paysan souffre, il faut bien constater que lui-même l'ignore à peu près. Nous n'avons aucune intention de reproche, mais nous sommes obligés de mentionner ici l'ignorance générale du monde paysan.

Nous ne parlons pas seulement de son ignorance scolaire, mais également de son ignorance des chiffres qui sont l'expression de la précision d'esprit. Cette précision lui manquera d'ailleurs pendant toute sa vie. Le paysan n'a pas l'esprit scientifique et il manque d'observation. La campagne est le royaume des préjugés qu'une simple constatation des faits suffirait d'ailleurs à démentir.

Le paysan estime souvent que les chiffres et les comptes sont à la fois inutiles et trop compliqués pour lui, et il a horreur des statistiques.

Naturellement, il exploite son bien à l'aventure sans savoir au juste ce qu'il en tire, sans pouvoir redresser ses erreurs, sans prévoir rien de ce qui arrivera.

Dans le domaine économique, l'ignorance paysanne est encore plus profonde et une faible minorité d'agriculteurs se rendent compte des transformations incessantes du monde économique, des concurrences qui naissent, grandissent et triomphent des besoins que certains progrès font disparaître ou font, au contraire, surgir ailleurs. La plupart des paysans sont confinés dans le cercle étroit de leur commune. Ils produisent en vertu des habitudes, des traditions et des routines, sans se soucier d'améliorer leur sort et sans savoir ce que leur coûte leur obstination à ne rien changer.

Enfin le paysan français ne voit les choses que dans leurs résultats directs et ne considère guère que l'intérêt immédiat. L'avenir ne le préoccupe pas. Pourtant, en agriculture, il faut prévoir et voir de loin ; la préparation de l'avenir devrait être incessante : cela est cependant inconnu chez nous, et le paysan français vit au jour le jour, sans souci du lendemain.

Au point de vue moral, le paysan est d'une crédulité sans égale. Les dirigeants les plus dévoués et les plus capables des Associations agricoles sont constamment exposés à se voir abandonnés par leurs adhérents, ils sont souvent l'objet d'attaques sournoises nées de sentiments personnels fondés eux-mêmes sur des riens, nées surtout de la jalousie et de l'envie. Il est intéressant de signaler ici l'opposition qui existe à ce point de vue entre le monde agricole et le monde ouvrier : ce dernier, fidèle à ses chefs, continuant à les suivre au nom des principes, même quand il les

juge personnellement douteux, est à cet égard bien supérieur au monde paysan.

On essaye, par le développement de la Coopération, de donner une nouvelle force à l'Agriculture pour lutter contre le désordre économique, mais, comme nous l'avons dit, tous les efforts sont vains : l'Agriculture manque surtout de cadres ; elle pourrait trouver des animateurs, mais elle les lâcherait à la première occasion, et toutes les Associations agricoles constatent le nombre infime de leurs adhérents. Mais vienne en revanche un beau parleur, un agitateur politique quelconque, l'Agriculture le suivra et il en profitera, en s'appuyant sur la naïveté de ceux qui l'auront écouté, pour arriver à des fins qui ne sont pas spécialement agricoles.

Pourtant des 7 millions 1/2 d'agriculteurs français, l'immense majorité est probe, économe, travailleuse : elle connaît fort bien son métier. Son inertie, son individualisme, sa résistance au progrès, son inaptitude aux décisions raisonnées ne sont que les conséquences de son ignorance par défaut d'instruction et d'éducation. La transformation profonde de l'instruction paysanne, l'inculcation de l'esprit coopératif dans la masse sont les conditions essentielles du relèvement de l'Agriculture française. L'amélioration du sort du paysan n'est pas une question de contingents et de tarifs douaniers, c'est une question de formation intellectuelle.

Ce qu'il faut, c'est lier l'une à l'autre ces deux réformes dont l'agriculture française a grand besoin : le Remembrement des terres et le progrès de l'Asso-

ciation. Ce sont les associations agricoles qui doivent éduquer le paysan.

M. HOTTENGER, dans son remarquable ouvrage: *La propriété rurale en Lorraine. Morcellement et remembrement*, écrit à ce sujet: « Autant et plus que tout autre progrès économique, le remembrement dépend de la formation sociale de ceux qui peuvent le provoquer et qui sont appelés à en bénéficier. Que l'habitant soit formé à l'initiative et à l'Association, en vue d'un intérêt commun, l'opération réussira et fera merveille..., qu'au contraire, il se confine en un étroit égoïsme, l'opération restera incomplète ou échouera misérablement ».

Et M. HOTTENGER résume parfaitement la question par cette phrase: « C'est un lieu commun que de répéter que l'agriculture manque de bras, mais on se demande si ce n'est pas la tête qui lui fait plutôt défaut ».

Pourtant, les agriculteurs ont aujourd'hui toutes facilités pour remembrer leurs terres: l'instrument juridique de l'opération existe: c'est le décret du 30 octobre 1935 qui a abrogé la loi du 27 novembre 1918, laquelle avait présenté quelques difficultés pratiques à l'usage. D'autre part, l'Etat apporte son appui financier, dans une très large mesure, au remembrement. Cet appui financier est encore accru par les subventions des chambres d'agriculture, de sorte que les dépenses qui restent à la charge des agriculteurs sont très minimes et bientôt compensées par les bénéfices énormes réalisés à la suite du remembrement.

Enfin il nous faut signaler ici que les agriculteurs trouveront au service du Génie rural l'appui et la collaboration dans la mesure la plus complète et la plus désintéressée.

Certains l'ont déjà compris, et particulièrement dans les départements de Meurthe-et-Moselle et de la Meuse, où les remembrements sont déjà en nombre important, puisque 88 communes ont réalisé cette opération et dans 10 autres communes les travaux sont en cours (2).

Mais le département des Vosges marque, à cet égard, une grande infériorité, car une seule commune, Marainville-sur-Madon, a procédé au remembrement de ses terres; nous croyons savoir cependant qu'une autre commune, Rouvres-en-Xaintois, va commencer incessamment les travaux.

Il serait grandement désirable que les agriculteurs vosgiens comprennent enfin la nécessité du remembrement de leurs terres. Dans certaines communes, cette idée commence à poindre dans l'esprit de cultivateurs intelligents, soucieux de leurs intérêts; malheureusement, leurs bonnes intentions sont souvent entravées par l'intransigeance de voisins bornés ou jaloux, ou qui ne veulent pas comprendre. Nous citerons, à cette occasion, une commune vosgienne que nous connaissons particulièrement bien, Coussey, où certains agriculteurs réalisent des remembrements partiels par la voie d'échanges entre voisins. Nous connaissons dans cette commune des agriculteurs qui

(2) Chiffres donnés par le Service du Génie rural de Meurthe-et-Moselle.

ont ainsi réussi à se tailler de belles parcelles, ainsi que des parcs clos immenses. Mais ce ne sont là, évidemment, que des remembrements partiels qu'il serait nécessaire de compléter et de généraliser.

Il est, dans la masse des agriculteurs français, des gens clairvoyants : ce sont eux qui doivent entreprendre cette grande réforme, pour le plus grand bien de notre agriculture.

Il nous faut signaler, pour terminer, un système particulier qui pourrait, éventuellement, donner de bons résultats en matière de remembrement, tout en respectant la liberté de chacun : dans les communes où les agriculteurs sont résolument hostiles aux opérations de remembrement collectif, on pourrait tout au moins favoriser les remembrements individuels par le système des échanges. Il suffirait, pour cela, de créer dans chaque commune un réseau de chemins d'exploitation susceptible de desservir le plus grand nombre possible de parcelles ; les agriculteurs procéderaient ensuite au remembrement de leurs terres, selon leur bon plaisir, par échanges individuels.

Ce système présenterait l'avantage d'aboutir aux mêmes résultats que le remembrement collectif par la voie de l'Association, sans toutefois faire appel aux mesures de contrainte qui ont le tort de blesser le paysan dans son amour-propre.

Quoi qu'il en soit, il faudra bien, tôt ou tard — et le plus tôt sera le mieux — que le paysan prenne conscience du mal qui le ronge : le parcelllement.

Le parcellement, par suite des nombreuses charges qu'il fait peser sur la propriété foncière, accentue la crise agricole et favorise la dépopulation des campagnes. Depuis 1846, la population rurale n'a cessé de baisser en France.

Voici quelques chiffres, d'après la statistique du recensement général de la population effectué en 1931 :

1846. — Population totale : 35.410.761 habitants.  
Population rurale : 75,6 %.

1861. — Population totale : 37.386.313 habitants.  
Population rurale : 71,1 %.

1901. — Population totale : 38.961.945 habitants.  
Population rurale : 59,1 %.

1921. — Population totale : 39.209.518 habitants.  
Population rurale : 53,8 %.

1931. — Population totale : 41.834.923 habitants.  
Population rurale : 48,8 %.

Ainsi que nous l'avons expliqué, les frais de production étant souvent plus élevés que les bénéfices, dans les petites exploitations, le cultivateur se trouve dans l'obligation de vendre son bien pour aller grossir les rangs des travailleurs industriels, ou pour devenir le fermier ou le métayer du gros propriétaire auquel il a été obligé de vendre sa terre. Si on laisse porter atteinte à cette classe de la société, on porte en même temps un coup à la stabilité sociale du pays. La classe paysanne constitue, en effet, un élément calme, puissant et pondéré, ennemi de toute aventure politique d'où qu'elle vienne. Dans tous les pays où domine le

régime de la très grande propriété, c'est-à-dire là où il existe un prolétariat agricole, on voit souvent se manifester des troubles profonds qui entraînent quelquefois la chute d'un régime politique. M. le Professeur Lucien BROCARD, dans son ouvrage: *Principes d'économie nationale et internationale*, écrit à ce sujet (3) : « Quand la propriété de la terre est fortement concentrée, il en résulte que les propriétaires, en face de la multitude des exploitants souvent sans ressources qui demandent à la louer, sont les maîtres du marché et imposent parfois des conditions draconiennes qui, tôt ou tard, suscitent des troubles sociaux. Ce sont des difficultés de cet ordre qu'on trouve, avec d'autres d'ailleurs, à la base du conflit plusieurs fois séculaire qui s'est élevé entre l'Irlande et la Grande-Bretagne. ...Ce sont des causes de même nature qui expliquent en Russie la révolution bolchévique, tout au moins son succès, puis le retour progressif au capitalisme, sous l'influence des anciens adversaires de la propriété. ...C'est pour des raisons du même ordre, c'est-à-dire pour éviter des perturbations graves, qu'en Irlande, en Yougoslavie, en Roumanie, en Grèce on a réalisé des réformes agraires tendant au morcellement de la propriété » (4).

La France avec ses 4 millions de propriétaires fonciers ne connaît pas ces troubles sociaux, cependant ce chiffre important est en régression constante, de nombreux petits propriétaires, ne tirant plus de leur

(3) Lucien BROCARD: *Principes d'économie nationale et internationale*, tome II, pages 96-97.

(4) Morcellement est ici entendu dans le sens de réalisation du régime de petite propriété.

domaine le minimum nécessaire à la vie, sont dans l'obligation d'abandonner leur exploitation : là est le danger. Il faut à tout prix enrayer cette dépopulation des campagnes en donnant au paysan le moyen d'améliorer son exploitation, de réduire ses prix de revient ; le remembrement — nous l'avons vu — est à cet égard la mesure la plus essentielle et la plus urgente, celle qui doit moderniser l'agriculture.

Il faut donc mettre en œuvre tous les moyens utiles pour intensifier la pratique du remembrement en agriculture ; il faut enfin secouer l'apathie et l'indifférence de la masse à l'égard de la technique moderne, et mettre les progrès à la portée de tous, c'est le rôle des Associations agricoles et des professeurs d'agriculture.

Tous les efforts doivent converger vers le développement de l'instruction agricole. C'est à cette condition seulement que pourront être un jour partout appliquées et porter leurs fruits les méthodes d'amélioration dont nous venons de tracer le programme.

---

VU:

Nancy, le 16 Juillet 1936.

*Le Président de la Thèse,*

H. SIMONNET.

VU:

Nancy, le 18 Juillet 1936.

*Le Doyen de la Faculté de Droit,*

F. SENN.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER:

Nancy, le 20 Juillet 1936.

*Le Recteur de l'Académie,*

*Président du Conseil de l'Université,*

L. BRUNTZ.

## ANNEXE

---

### Décret-loi du 30 octobre 1935 sur le remembrement de la propriété foncière

Le Président de la République française,

Sur le rapport du Président du Conseil, ministre des Affaires Etrangères, du ministre des Finances et du ministre de l'Agriculture,

Le Conseil des ministres entendu,

Décète :

ARTICLE PREMIER. — Lorsque, dans un territoire qui peut dépendre d'une ou plusieurs communes ou sections de communes limitrophes, les propriétés non bâties sont morcelées et dispersées, il pourra être procédé au remembrement au moyen d'une nouvelle distribution des terres, effectuée conformément aux dispositions du présent décret.

Le but exclusif de cette opération est l'amélioration de l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis.

Ne sont pas obligatoirement incorporés dans le périmètre à remembrer :

a) Les immeubles qui, à raison de leur situation, peuvent être considérés comme terrains à bâtir ;

b) Les immeubles faisant corps avec des bâtiments qui appartiennent à un même propriétaire ;

c) Les vergers et jardins ;

d) Les étangs ;

e) A condition d'être en exploitation : les sablonnières, glaisières, argilières, marnières et minières, carrières et ardoisières, gisements de lignite, houillères, tourbières et plâtrières,

non plus que les immeubles dépendant d'une mine en exploitation ;

f) Les immeubles sur lesquels se trouvent des sources d'eaux minérales en tant qu'ils sont nécessaires à l'utilisation convenable de ces sources.

ART. 2. — Les échanges auxquels donne lieu le remembrement collectif se font en nature. Ils ont pour objet d'attribuer à chaque propriétaire une superficie de terre proportionnellement équivalente en valeur de productivité à celle des terres possédées par lui dans le périmètre embrassé par le remembrement, en tenant compte des conditions locales et déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs.

ART. 3. — Exceptionnellement, le paiement d'une soulte en espèces sera autorisé pour les cas suivants :

1° Lorsqu'il ne sera pas possible d'établir entre les immeubles l'équivalence prévue à l'article 2 sans un appoint en espèces ;

2° Lorsqu'il y aura lieu d'indemniser le propriétaire du terrain cédé des plus-values transitoires, telles que clôture, arbres, fumures, ensemencements et autres qui s'y trouvent incorporés.

Le montant de la soulte ne sera versé directement au bénéficiaire que si l'immeuble qu'il remet en échange est libre de toute charge réelle.

ART. 4. — Les opérations de remembrement collectif sont provoquées et conduites conformément à la loi sur les associations syndicales du 21 juin 1865, modifiée par la loi du 22 décembre 1888 et par le décret du 21 décembre 1926. Les dispositions de cette loi concernant les travaux compris sous les nos 1 et 2 de l'article 1<sup>er</sup>, leur sont applicables, sous réserve des modifications suivantes :

1° Les pièces à soumettre à l'enquête prévue par l'article 10 comprendront un plan périmétral des terrains à remembrer, accompagné de l'état des propriétaires de chaque parcelle et le projet d'acte d'association ;

2° Une commission présidée par le juge de paix et composée du directeur départemental des contributions directes, du directeur départemental de l'enregistrement, du directeur des services agricoles, de l'ingénieur en chef du génie rural ou de leurs délégués, d'un notaire du canton désigné par le préfet, de six propriétaires fonciers, n'ayant aucun intérêt à l'entreprise, désignés par la chambre départementale d'agriculture et du greffier de la justice de paix, secrétaire, se réunira au chef-lieu de canton pour arbitrer, en dernier ressort, les contestations soulevées par les associés ou les tiers intéressés, au sujet de la désignation des immeubles assujettis à l'échange, de leur classement et de leur évaluation ainsi que du projet de remembrement ou de l'interprétation de l'acte d'association. Par une délibération spéciale elle sera appelée à déclarer terminées les opérations de remembrement.

La commission pourra s'adjoindre, avec voix consultative, le géomètre diplômé par le Gouvernement chargé des opérations.

ART. 5. — L'association syndicale régulièrement constituée aux fins de remembrement aura qualité pour décider et entreprendre, à l'occasion de ses opérations et dans leur périmètre, l'établissement de tous chemins nécessaires pour desservir les parcelles ainsi que tous travaux d'améliorations foncières connexes prévus dans l'acte d'association. Les terrains nécessaires à l'assiette de ces ouvrages collectifs seront prélevés sans indemnité sur la totalité des terres à remembrer.

L'association syndicale, au cours des opérations de délimitation, invite le maire à faire connaître :

1° Les chemins ruraux non reconnus susceptibles d'être supprimés et dont l'assiette pourra être comprise dans les terres à remembrer ;

2° Les modifications qu'il conviendrait d'apporter au réseau des chemins ruraux reconnus ainsi que les nouveaux chemins dont la création serait jugée nécessaire par la commune.

L'avant-projet des nouveaux chemins ruraux dont la reconnaissance est envisagée sera soumis au conseil municipal.

Les chemins créés au cours des opérations pourront être

l'objet, par la commission départementale, d'un arrêté de reconnaissance conformément à l'article 4 de la loi du 20 août 1881, mais sans qu'il y ait lieu à enquête, si la délibération du conseil municipal intervient au cours de l'année qui suivra la date de la délibération de la commission arbitrale déclarant terminées les opérations de remembrement.

ART. 6. — Les privilèges, hypothèques et tous autres droits réels grevant les immeubles cédés en échange seront transportés de plein droit, avec les mêmes modalités, sur les immeubles reçus à leur place par voie de remembrement. Il en sera de même des actions réelles ainsi que des baux.

Toutefois, les tiers intéressés auront le droit de présenter leurs dires et observations devant la commission prévue à l'article 4 qui jugera sans appel.

En cas de partage ultérieur des immeubles remembrés, il devra être conservé ou attribué à chacune des subdivisions des accès équivalents à ceux de l'immeuble partagé. Tous actes contraires seront nuls.

ART. 7. — Les résultats du remembrement sont incorporés dans les documents cadastraux après mise à jour de ces résultats au point de vue fiscal.

Si le remembrement est important et s'il s'agit d'une commune dont le cadastre n'a pas été renouvelé, il pourra être procédé, aux frais de l'Etat, à la réfection du cadastre de la commune, soit concurremment avec les opérations de remembrement, soit postérieurement à ces dernières.

ART. 8. — Les échanges d'immeubles ruraux effectués conformément aux dispositions de la loi du 3 novembre 1884 seront, en ce qui concerne le transfert des privilèges et hypothèques dont ils seraient grevés, assimilés aux échanges réalisés par voie de remembrement collectif.

En cas d'opposition du titulaire de ces droits, l'acte d'échange sera soumis, avant sa transcription, à l'homologation du président du tribunal civil en chambre du conseil.

ART. 9. — Un règlement d'administration publique déterminera les conditions d'exécution du présent décret, et notam-

ment la procédure à suivre devant la commission instituée par l'article 4.

Il fixera aussi les mesures à prendre pour le transfert des baux et des droits réels grevant les immeubles échangés, soit par voie de remembrement, soit par application de la loi du 3 novembre 1884, ainsi que les modalités d'application de l'article 7.

ART. 10. — La date du présent décret sera substituée à celle de la loi du 27 novembre 1918 dans les articles 426 du code du timbre et 656 et 657 du code de l'enregistrement.

La date du règlement prévu par l'article 9 du présent décret-loi sera substituée à celle du règlement du 5 juillet 1920 dans l'article 657 du code de l'enregistrement.

L'article 658 du même code demeure en vigueur.

ART. 11. — Sont abrogées : la loi du 27 novembre 1918 sur le remembrement de la propriété rurale, et, en ce qu'elles ont de contraire au présent décret, les dispositions de la loi du 3 novembre 1884 et celles du paragraphe 3 de l'article 6 de la loi du 17 mars 1898.

ART. 12. — Le présent décret sera soumis à la ratification des Chambres, conformément aux dispositions de la loi du 8 juin 1935.

ART. 13. — Le président du Conseil, ministre des Affaires Etrangères, le ministre des Finances et le ministre de l'Agriculture sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal Officiel*.

Fait à Paris, le 30 octobre 1935.

---



## BIBLIOGRAPHIE

---

### OUVRAGES GÉNÉRAUX

- PLANIOI et RIPERT. — Cours de Droit civil. 3<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> vol.  
COLIN et CAPITANT. — Cours élémentaire de Droit civil.  
1<sup>re</sup> année.  
VOIRIN. — Cours de Droit civil. 3<sup>e</sup> année de licence. « Les  
partages d'ascendants ».  
JOSSEMAND. — Cours de Droit civil, III, p. 989. « Sur la  
clause pénale ».  
GIDE. — Cours d'Economie politique. Vol. II.  
CAUWÈS. — Traité d'Economie politique. Tome III.

### OUVRAGES SPÉCIAUX

- AUGÉ-LARIBÉ. — L'évolution de la France agricole. A. Colin,  
Paris, 1912.  
AUCOC. — Conférences administratives.  
BONNECASE (Julien). — La Philosophie du code Napoléon  
appliquée au droit de famille. *Revue générale de Droit, de  
Législation et de Jurisprudence*, 1920 à 1925.  
BORET. — Pour et par la terre. Payot, Paris, 1921.  
BRANDT (A. de). — Droits et coutumes des populations rura-  
les de la France en matière successorale. Larose, Paris,  
1901.  
BRETAGNE. — Nouvelle étude sur le cadastre et les aborne-  
ments généraux. Nancy, 1870.  
BUREAU. — Le Homestead. Paris, 1895.  
DAUMAL. — Reconstitution agricole des régions envahies, et  
particulièrement des Ardennes par la coopération (1917).

- DAMUZEUX. — Le remembrement de la propriété foncière dans les Ardennes (1933).
- DUGUIT. — Les transformations générales du droit privé. Félix Alcan, 1920.
- HOTTENGER. — La Propriété rurale en Lorraine : Morcellement et Remembrement (Paris, 1912).
- MATHIEU DE DOMBASLES. — Les Annales de Roville, 1823.
- FRANÇOIS DE NEUFCHATEAU. — Voyages agronomiques dans la Sénatorerie de Dijon (1807).
- RIPERT. — De l'exercice du droit de propriété dans ses rapports avec les propriétés voisines.
- SOUCHON. — La propriété paysanne. Paris, 1899.

#### THÈSES

- AUBIN. — Des abornements généraux et des remembrements. Thèse, Paris, 1902.
- BOUTAUD (Marcel-Guérin). — Etude critique de la règle d'égalité en nature dans les partages. Thèse, Bordeaux, 1925.
- GARRIGOU-LAGRANGE (André). — Les lois sur le remembrement de la propriété foncière en France. Thèse, Paris, 1925.
- JOBLIN (Ferdinand). — Le remembrement de la propriété rurale en France. Thèse, Paris, 1917.
- POISSON (André). — Du remembrement de la propriété foncière dans les pays germaniques. Thèse, Paris, 1903.

#### REVUES ET PÉRIODIQUES

- Journal des Notaires*. — 1922. F. ROGER : Remembrements par échanges individuels.
- Journal de la Société de Statistique de Paris*, juin 1885 : Article de M. GIMEL : « La division du sol ».
- Journal de la Société de Statistique de Paris*, janvier 1936. M. PROUST : « Les statistiques officielles et privées du blé en France ».

- Bulletin des institutions économiques et sociales*, mai 1916 :  
sur la question du remembrement en Rrance.  
*Bulletin des institutions économiques et sociales*, 1912 : sur  
le remembrement et ses effets en Autriche.  
*Revue d'économie politique*, 1920. Article de M. GIRAULT :  
« Le morcellement parcellaire en France ».  
*Revue critique de Législation et de Jurisprudence* (1871-1872),  
p. 652.  
*Répertoire pratique du Notariat* : « Echange de biens ruraux »,  
1930, p. 217.

#### DOCUMENTS LÉGISLATIFS

- Loi des 21 juin 1865 et 22 décembre 1888 sur les associations  
syndicales (D.P., 65, 4, 77).  
Loi du 20 août 1881 (article 4).  
Loi de finances du 12 août 1919 (article 7).  
Loi du 27 novembre 1918.  
Loi du 4 mars 1919.  
Décret du 5 juillet 1920 (rendu en application de la loi du  
27 novembre 1918).  
Circulaire du ministre de l'Agriculture du 30 juillet 1920.  
Décret du 21 décembre 1926 modifiant le régime des associa-  
tions syndicales.  
Décret-loi du 30 octobre 1935 et rapport sur le présent décret  
(*J. Off.*, 31 octobre).  
Instruction pour l'exécution du remembrement (Ministère de  
l'Agriculture, 1931).
-



## TABLE DES MATIÈRES

---

|                                                                                 | Pages |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| AVANT-PROPOS .....                                                              | 7     |
| INTRODUCTION. — <i>Le remembrement et les difficultés qu'il rencontre</i> ..... | 9     |

### PREMIÈRE PARTIE

LA NÉCESSITÉ DU REMEMBREMENT SE FAIT  
PRINCIPALEMENT SENTIR EN LORRAINE,  
RÉGION OU LE PARCELLEMENT EST EX-  
CESSIF.

|                                                                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CHAPITRE PREMIER. — <i>De l'origine du parcellement en Lorraine</i> .....                                                                                                    | 19 |
| CHAPITRE II. — <i>Des moyens employés pour remédier au parcellement</i> .....                                                                                                | 29 |
| <i>Section I.</i> — Période antérieure à la loi du 21 juin 1865 .....                                                                                                        | 30 |
| <i>Section II.</i> — La loi du 21 juin 1865 modifiée par celle du 22 décembre 1888 sur les associations syndicales .....                                                     | 33 |
| <i>Section III.</i> — La loi du 27 novembre 1918....                                                                                                                         | 38 |
| <i>Section IV.</i> — Loi du 4 mars 1919 sur la délimitation, le lotissement et le remembrement des propriétés foncières dans les régions dévastées du fait de la guerre..... | 41 |

|                                                                                                                                                                                  | Pages |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| CHAPITRE III. — <i>Ce qui reste à faire en Lorraine. Le décret-loi du 30 octobre 1935</i> .....                                                                                  | 45    |
| <i>Section I.</i> — Modifications apportées à la loi de 1918 par le décret du 30 octobre 1935 ...                                                                                | 45    |
| § 1. — Modifications apportées à la technique du remembrement, c'est-à-dire aux opérations elles-mêmes .....                                                                     | 46    |
| § 2. — Modifications apportées à l'organisme chargé de juger les opérations de remembrement et de résoudre les contestations qu'elles soulèvent. — La commission arbitrale ..... | 49    |
| § 3. — Modifications apportées en ce qui concerne le droit des tiers .....                                                                                                       | 52    |
| § 4. — Améliorations apportées en ce qui concerne l'avenir des biens remembrés.                                                                                                  | 53    |
| § 5. — Modifications en ce qui concerne le rôle de l'assemblée générale des associés .....                                                                                       | 54    |
| <i>Section II.</i> — Comment nous concevons le remembrement en Lorraine à la suite du décret-loi du 30 octobre 1935 .....                                                        | 56    |

## DEUXIÈME PARTIE

### LE MÉCANISME DU REMEMBREMENT

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| CHAPITRE PREMIER. — <i>Le remembrement et l'association syndicale</i> ..... | 65 |
| <i>Section I.</i> — Création de l'association syndicale.                    | 67 |
| § 1. — Qui peut demander la création de l'association? .....                | 67 |
| § 2. — Publicité du projet d'association.                                   | 68 |
| § 3. — Constitution de l'association syndicale .....                        | 71 |

|                                                                                                                        | Pages |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <i>Section II.</i> — Délimitation du périmètre à remembrer .....                                                       | 73    |
| <i>Section III.</i> — Détermination de la valeur des apports de chaque propriétaire .....                              | 75    |
| § 1. — Détermination de la contenance des apports .....                                                                | 76    |
| § 2. — Détermination de la valeur des apports .....                                                                    | 82    |
| § 3. — De la publicité des opérations de classement et d'évaluation, et des recours dont elles peuvent être l'objet .. | 88    |
| <i>Section IV.</i> — Etude du projet de remembrement.                                                                  | 90    |
| § 1. — Projet des nouveaux chemins et améliorations foncières connexes ....                                            | 90    |
| § 2. — Des principes qui régissent la nouvelle répartition parcellaire .....                                           | 92    |
| <i>Section V.</i> — Réalisation du projet de remembrement .....                                                        | 94    |
| § 1. — Etablissement du projet de partage .....                                                                        | 94    |
| § 2. — Des règles à observer dans le partage .....                                                                     | 95    |
| § 3. — De la publicité du partage et des voies de recours dont il peut être l'objet .....                              | 98    |
| § 4. — Mesures complémentaires au remembrement .....                                                                   | 99    |
| CHAPITRE II. — <i>Le remembrement et les tiers</i> .....                                                               | 101   |
| <i>Section I.</i> — Du transfert des droits réels ..                                                                   | 102   |
| <i>Section II.</i> — Les modalités d'application du transfert des droits réels .....                                   | 103   |
| § 1. — Du transfert des hypothèques ..                                                                                 | 103   |
| § 2. — Du transfert des servitudes ....                                                                                | 106   |

|                                                                                      | Pages |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <i>Section II. — Du transfert des baux .....</i>                                     | 107   |
| CHAPITRE III. — <i>Le remembrement et le droit de délais-</i><br><i>sement .....</i> | 109   |

## TROISIÈME PARTIE

### LES RÉSULTATS GÉNÉRAUX DU REMEMBREMENT

|                                                                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| CHAPITRE PREMIER. — <i>Les avantages du remembrement.</i>                                                                       | 117 |
| <i>Section I. — Des améliorations apportées par le</i><br><i>remembrement à l'exploitation agricole .....</i>                   | 117 |
| § 1. — Réduction du nombre des parcelles.                                                                                       | 118 |
| § 2. — Réduction du coût de la production<br>agricole .....                                                                     | 126 |
| § 3. — Accroissement de la productivité<br>de l'exploitation et amélioration du sys-<br>tème désuet de l'assolement triennal .. | 128 |
| § 4. — Réalisation d'améliorations fonciè-<br>res connexes .....                                                                | 130 |
| § 5. — Accroissement de la valeur du sol.                                                                                       | 132 |
| § 6. — Le remembrement, facteur de bon-<br>ne entente entre cultivateurs voisins ..                                             | 133 |
| <i>Section II. — Du coût des opérations de remem-</i><br><i>brement .....</i>                                                   | 134 |
| <i>Section III. — Le remembrement et l'évolution</i><br><i>des besoins du consommateur .....</i>                                | 137 |
| § 1. — Production et consommation ....                                                                                          | 137 |
| § 2. — Adaptation de la production à la<br>consommation .....                                                                   | 139 |
| § 3. — Comment le remembrement pour-<br>rait permettre l'adaptation de la pro-<br>duction à la consommation .....               | 140 |

|                                                                                                                                                                                   | Pages |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| CHAPITRE II. — <i>Comment conserver dans l'avenir les effets du remembrement</i> .....                                                                                            | 145   |
| <i>Section I. — L'œuvre législative</i> .....                                                                                                                                     | 148   |
| § 1. — <i>Projet de substitution de la règle d'égalité en valeur à la règle d'égalité en nature</i> .....                                                                         | 149   |
| § 2. — <i>Projets de réforme tendant à éviter le parcellement des exploitations par le système de l'indivision forcée ou conventionnelle des domaines</i> .....                   | 154   |
| § 3. — <i>Projet de reconnaissance de certains pactes sur successions futures portant sur des biens fonciers</i> .....                                                            | 157   |
| § 4. — <i>Projet d'extension du domaine des « retraits »</i> .....                                                                                                                | 160   |
| <i>Section II. — L'œuvre jurisprudentielle</i> .....                                                                                                                              | 162   |
| <i>Section III. — Le décret-loi du 30 octobre 1935 et l'avenir des biens remembrés</i> .....                                                                                      | 166   |
| CHAPITRE III. — <i>Des prétendus inconvénients du remembrement</i> .....                                                                                                          | 171   |
| CONCLUSION. — <i>Pour quelles raisons le remembrement n'est pas généralement appliqué en France. — L'association et la coopération agricoles au service du remembrement</i> ..... | 179   |
| ANNEXE. — <i>Décret-loi du 30 octobre 1935</i> .....                                                                                                                              | 191   |
| BIBLIOGRAPHIE .....                                                                                                                                                               | 197   |

---









